

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 19/2023 R.G.Es.

promossa da

INTRUM ITALY S.P.A.

Per Penelope Spv S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE
DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 19/2023	1
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
• il verbale di sopralluogo	5
• le copie delle ispezioni ipotecarie	7
• la copia del bando	8
• la copia delle disposizioni generali di vendita	17

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il **21.07.2023** sull' immobile oggetto di pignoramento sito in via Nazionale,15 del Comune di Palmi. In tale sede l'esecutata ha partecipato al sopralluogo, consentendo l'accesso ai luoghi di causa per effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

02. Pignoramento p.e. n° 19/2023, notificato il **27.03.2023**

trascritto: **30.04.2023** ai nn. **8042/5784**

a favore: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro: : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

unità negoziali:

- Abitazione di tipo economico, con annesso terrazzo a livello, posta al primo piano, avente consistenza catastale di 6,5 vani, confinante con vano scala condominiale e gli immobili di cui alle particelle 97,185 e 158.

Detta unità immobiliare è riportata al catasto fabbricati del **Comune di Palmi** al foglio di mappa **31** part. **102, subalterno,3** via Nazionale,15 piano1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 154 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 133mq, rendita € 268,56:

Diritti: **intera nuda proprietà** pari a 1/1 della YYYYYY XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Non esistono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell' eseguita così come risulta dai registri immobiliari.

03. Dati catastali

Unità immobiliare posta al piano primo facente parte di un fabbricato in c.a a tre piani fuori terra del Comune di Palmi distinta nel n.c.e.u. al foglio di mappa **31** part. **102, sub.3** bene intestato a:

AAAAA BBBBB nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà.

In sede di verifica dell'intestazione catastale è emerso che nella visura catastale è riportata erroneamente il nominativo dell'usufruttuario che risulta essere, invece, la signora XXXXXXX rilevabile nell'atto di donazione del 30.09.2022 rep. n. 333/ 240 (all_ **R**)

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- ~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Palmi al foglio di mappa **31** part. **102, subalterno,3** via Nazionale,15 piano1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56

Intestati: in data anteriore al ventennio (dal **20.04.2023** al **30.09.2022**)

-Titolo: **Atto di donazione** rogato dal notaio Frisina Maria Teresa trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare in data **07/10/2022** ai nn. **17082/14006**;

- acquirente- **AAAAA BBBBB** nata a XXXXX (XX) il XXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà;

- venditore-**XXXXXXXXXXXXKKKKK** nato a XXXXXXXXXX (XX) il 10 gennaio 1962 per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà;

Intestati: in data anteriore al ventennio (dal **30.09.2022** al **20.10.2006**)

-Titolo: **Atto di donazione** rogato dal notaio Tripodi Rita trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare in data **09/11/2006** ai nn. **23753/15421**;

- acquirente **XXXXXXXXXXXXKKKKK** nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXX acquisiva i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà **XXXXXXXXXXXXJJJJJ** nato a XXXXX (XX) il XXXX ha riservato il diritto di usufrutto vitalizio, in favore di esso e del coniuge, XXXXXXX, che ha accettato, congiuntamente e con accrescimento reciproco;

- venditore **XXXXXXXXXXXXJJJJJ** nato a XXXX (XXX) il XXX per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà;

- Intestati: in data anteriore al ventennio (dal **20.10.2006** al **24.05.1961**)

-Titolo: **Atto di donazione** trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare in data **24.05.1961** ai nn. **6605/6032**;

- acquirente- **XXXXXXXXXXXXJJJJ** nato a XXX (XX) il XXXX
acquisiva i diritti pari a 1/1 piena proprietà;

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate in data **12.06.2023** presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, in relazione ai beni di cui alla presente procedura e dalla certificazione notarile, non risultano formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento.

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data **12.06.2023** risulta che, successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva consiste in un appartamento posto al primo piano (2°P.f.t.) facente parte di un fabbricato in c.a a tre piani fuori terra posto sulla via Nazionale ex. SS. 18. del Comune di Palmi. Essa è distinta nel n.c.e.u. del Comune di Palmi al foglio 31, particella 102, sub. 3, cat. A/3, vani 6,5 –P1 rendita euro 268,56.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova al piano primo di detto immobile con accesso dal vano scala posto al piano terra e prospiciente all'area di corte antistante.

Essa è composta da un corridoio - disimpegno, della superficie di mq 16,85, da un piccolo vano studio di circa 9,80 mq, un vano cucina della superficie di circa 15,90 mq, un ampio vano salotto di circa 40,55 mq, un bagno di mq 7,28, un piccolo wc di circa mq 4,2, una camera da letto matrimoniale di circa mq 17,28, una camera da letto di mq 17,82 circa, un balcone, sul lato est, pari a mq 11,10 circa e una grande terrazza a livello sul lato opposto ad ovest che misura circa 144,40 mq, il tutto in uno stato di stato di sufficiente conservazione.

I pavimenti dei vani principali sono in marmo, tipo travertino, ad eccezione di quelli dei bagni, rivestimenti e battiscopa che sono in ceramica, mentre la terrazza è pavimentata con piastrelle in c.l.s. di vecchia fattura. Gli infissi sono in legno con vetri singoli e tapparelle in pvc. L'impianto elettrico è tipo sottotraccia, incassato con punto luce a pulsante anni 65-70 non a norma, impianto idrico con tubazione in polietilene, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi in ghisa e caldaia a metano autonoma. Ha una superficie netta di circa di mq 129,68 mq oltre a 11,10 mq di balconi e 144,40 mq circa di terrazza (*all.F*).

Da un punto di vista urbanistico edilizio, l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente il 1967, come rilevabile dall'atto di donazione del 30/09/2022 (*all_G*) e comprovato dagli elaborati del progetto di sopraelevazione (*all_M*) dell'unità soprastante a

quella oggetto della procedura, con allegata documentazione fotografica (all_N) e rilascio dal Sindaco del Comune di Palmi in data 10/01/1985 del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili -pratica ediliza n. 3118- (all_H).

In seguito al rilascio del N.O. e al completamento dei lavori in data 11.05.1987 è stato depositato presso il Settore Tecnico Regionale, ai sensi dell'art.7 della legge 1086/71, il collaudo statico delle opere in c.a ed infine in data 05.11.1987 prot. 6403 è stato rilasciato dalla Regione Calabria -Ufficio Genio Civile- il certificato di rispondenza alle norme simiche (all_I) che racchiude tutto il procedimento delle verifiche di conformità dell'opera. Comunque da verifiche espeditte presso il Comune di Palmi (all_L) non risulta presente il certificato di agibilità dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Perciò che riguardano le parti comuni, l'esecutata in sede di verbale di sopralluogo dichiarava che non era costituito nessun condominio e che gli impianti- elettrici idrici e gas fossero indipendenti, con esclusione della luce scala che risulta collegata all'abitazione oggetto della procedura.

Infine, l'unità immobiliare, così come riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palmi in data 07.09.2023 (all_D) non risulta essere soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità e ricade nel PSC all'interno della – ATO “BR” Ambito residenziale con intervento indiretto- normato dall'art. 108 delle N.T.A. E R.E.U ed in parte all'interno della – ATO “RS” Vincolo Infrastrutturale – normato dall'art. 127 delle NTA e REU.

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato, si propone un **lotto unico**.
a cui si rimanda.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare:

- **Abitazione di tipo economico**, con annesso terrazzo a livello, posta al primo piano, avente consistenza catastale di 6.5 vani, confinante con vano scala condominiale e gli immobili di cui alle particelle 97,185 e 158.

Detta unità immobiliare è riportata al catasto fabbricati del **Comune di Palmi** al foglio di mappa **31** part. **102, subalterno,3** via Nazionale,15 piano1, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **6,5** vani, superficie catastale totale 154 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 133mq, rendita € 268,56.

Diritti: intera nuda proprietà 1/1.

Prezzo base d'asta _____ **128.915,43**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Mario Montarello