

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 27/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA

DoValue SpA, con sede in Verona, Piazzetta Monte, 1- C.Fisc n. 00390840239; P. IVA 02659940239

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

Nessuno.



INDICE

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
2a. DATI DEL PIGNORAMENTO	3
2b. DATI CATASTALI.....	4
3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	4
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	5
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO	5
6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEL LORO VALORE...	5

Allegati

- Fascicolo relativo al Lotto unico di vendita

Ed inoltre:

Allegato 1 – Visura catastale attuale

Allegato 2 – Estratto della Mappa catastale

Allegato 3 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 4 – Planimetrie catastali degli immobili

Allegato 5 – Copia della Concessione di costruzione

Allegato 6 – Piante progettuali allegate alla concessione di costruzione

Allegato 6 - Copia del deposito al Genio Civile delle opere strutturali

Allegato 7 – Copia di una diffida di pagamento degli oneri di costruzione



1. PREMESSA

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari, al fine di valutare i beni oggetto di pignoramento e redigere una relazione di stima, il sottoscritto ing. Maurizio Cento, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. A2300, domiciliato presso lo studio tecnico ubicato in Gioia Tauro (RC), alla via Nazionale 18, n°400, ha provveduto in data 14/10/2021 alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni dello stesso e successivamente a depositare la scheda di verifica preliminare della documentazione il 26/10/2021.

Successivamente, ricevuto in data 05/11/2021 l'invito del Giudice a proseguire le operazioni peritali, ha inoltrato alle parti, a mezzo di e-mail-pec, la comunicazione con la fissazione della data in cui si intendeva eseguire l'accesso all'immobile pignorato, che alla data 07/01/2022 si è svolto alla presenza degli esecutati e della dott.sa [REDACTED] nella qualità di custode giudiziario. Infine, analizzati i dati già agli atti e reperita presso la P.A. ogni altra opportuna documentazione è stata redatta la relazione che segue.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2a. DATI DEL PIGNORAMENTO

Specie: Atto Esecutivo Cautelare

Numero di repertorio: 198 del 09/03/2018

Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 6118; Registro Particolare n. 5055; presentazione n. 42 del 13/04/2018;

Soggetti a favore: BANCA CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA – SOCIETA' COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede i Cittanova (RC), COD. FISC. N.00087180808

Soggetti contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/2 in regime di comunione legale.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.1

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 4.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.2

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 3.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.3

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 5.

2b. DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC)

Diritto di proprietà pari a 1/2 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] e 1/2 intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione immobile: Intero fabbricato identificato al foglio di mappa n. 31, particella n.837 e costituito dai subalterni 3, 4 e 5.

Sub 3: Categoria C/6, classe 1, consistenza 170 mq, dati superficie 223 mq, rendita € 114,14, via Eleonora Duse, Piano Terra;

Sub 4: Categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, dati superficie 219 mq, escluse aree scoperte 189, rendita € 406,71, via Eleonora Duse, Piano 1;

Sub 5: Categoria F/5, consistenza 242 mq, senza rendita, via Eleonora Duse, Piano 2;

NOTE

Si evidenzia che i dati riportati nel pignoramento, coincidono perfettamente con i dati catastali.

3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Gli odierni esecutati, [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, sono unici proprietari del bene pignorato da oltre un ventennio precedente il pignoramento.

Più precisamente essi hanno acquistato il terreno su cui oggi sorge il fabbricato costituito dai beni pignorati, corrispondente all'ex particella 529 del foglio 31 nel Comune di Rizziconi (RC) con atto di compravendita stipulato dal notaio EGLE ACONE il 29 novembre 1983, Rep. n. 8128/1951, trascritto a REGGIO CALABRIA in data 22 dicembre 1983 ai nn. 16677 R.P. e 18611 R.G.;

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Sull'immobile oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 2920 Registro Generale 24929

Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 2585/1406 del 12/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria è risultato che in data successiva alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente relazione e sino alla data del 22/10/2021 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO UNICO DI VENDITA E INDICAZIONE DEL SUO VALORE

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone la vendita di un unico lotto che sarà dettagliatamente descritto e valutato nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato nel comune di Rizziconi (RC) alla via Via Eleonora Duse, composto da:

- Un locale al piano terra destinato a garage, attualmente utilizzato come deposito, non rifinito, senza pavimentazione, né intonaco, con impianto elettrico non a norma.
- Un appartamento al Piano primo rifinito con elementi di media qualità, composto da ingresso, salone, Cucina/Pranzo con angolo cottura, 4 camere da letto, due bagni (di cui uno non rifinito, ovvero privo di piastrelle e sanitari), oltre veranda e balconi.
- Un lastrico solare, costituente la copertura piana del fabbricato, impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 108.000,00 (trentaquattromila/00)**

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati dal Giudice.

Gioia Tauro, 19 Gennaio 2022

Il CTU



Procedura esecutiva n° 27/2018

Perizia parte generale



ALLEGATI:

Allegato 1 – Visura catastale attuale

Allegato 2 – Estratto della Mappa catastale

Allegato 3 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 4 – Planimetrie catastali degli immobili

Allegato 5 – Copia della Concessione di costruzione

Allegato 6 – Piante progettuali allegate alla concessione di costruzione

Allegato 7 - Copia del deposito al Genio Civile delle opere strutturali

Allegato 8 – Copia di una diffida di pagamento degli oneri di costruzione

Allegato 9 – Rilievo Fotografico

