

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 30/2014 R.G.Es. promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	20
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	23
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 005).....	23

Allegati:

- il verbale di sopralluogo
- la documentazione urbanistica
- la copia del bando
- la copia dell'ordinanza
- la copia delle disposizioni generali di vendita
- lotti da 001 a 005

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nei giorni 14 e 21 ottobre 2017 sugli immobili pignorati siti in Sant'Eufemia d'Aspromonte.

02. Pignoramento, notificato in data 15/03/2014.

trascritto: il 20 novembre 2014 ai numeri 20788 R.G./17388 R.P.

a favore: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: - [REDACTED] relativamente all'unità negoziale "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

, relativamente all'unità negoziale "1"



per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 3, 5 e 15.

Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 7, part. 476 sub 1.

Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 8, part. 371 sub 14.

03. **Dati catastali**

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1,

Foglio 2 **particella 301 sub 3**, Corso Vittorio Veneto n° 104, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale: totale 149 m², escluse aree scoperte 141 m², rendita € 232,41.

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni,

Foglio 2 **particella 301 sub 5**, Corso Vittorio Veneto n° 98/c, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale: totale 160 m², escluse aree scoperte 155 m², rendita € 271,14.

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno,

Foglio 2 **particella 301 sub 15**, Corso Vittorio Veneto n° 104, piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 136 m², rendita € 545,38.

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato alla signora [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,



Foglio 7 particella 476 sub 1, Via Carusa n° 22, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 265 m², superficie catastale: totale 300 m², rendita € 451,64.

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato alla signora [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

Foglio 8 particella 371 sub 14, Via Giovanni Lupini n° 79/a, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 189 m², superficie catastale: totale 200 m², rendita € 380,68.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 2 con la particella 301 sub 3.**

1) Intestato: a far data dal 09/08/1968, per diritti pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà, come terreno identificato nel Catasto di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 2 con la particella 300/a di are 17.00 (sulla quale al momento del rogito esistevano due fabbricati in rovina ancora riportati nel catasto edilizio urbano al foglio 2 con le particelle 301, 414 sub 1 e 414 sub 2), ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 31.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Ferdinando Corigliano, trascritto 21/08/1968 ai numeri 11773 R.G./10673 R.P.

venditore: [REDACTED] nato a [REDACTED] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

2) Intestato: dal di [REDACTED] per diritti pari a 8/21 ciascuno della piena proprietà, ai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e per diritti pari ad 1/21 ciascuno della

piena proprietà alle signore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: successione di [redacted]
[redacted] den. n° 70, vol. 216 trascritta il 05/11/1981 ai numeri
14156 R.G./12809 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad 1/3 della piena proprietà.

eredi: [redacted]
[redacted] diritti pari ad 1/21
(pari ad 1/7 di 1/3) ciascuno della piena proprietà.

3) **Intestato:** dal 07/06/1981, per diritti pari a 7/18 ciascuno della piena proprietà, ai signori
[redacted]
[redacted], e per diritti pari a 1/18 ciascuno della
piena proprietà alle signore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: successione di [redacted]
[redacted] den. n° 20, vol. 224 trascritta il 17/12/1982 ai numeri
16442 R.G./14600 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad 1/21 della piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



eredi: [redacted]
[redacted] diritti pari ad $1/126$ (pari ad $1/6$ di $1/21$)
ciascuno della piena proprietà.

Nota: nella denuncia di successione è indicato che a ciascun coerede spetta una quota inferiore a quanto dovuto per legge ($1/7$ anziché $1/6$).

4) Intestato: dal di 11/08/1999, per diritti pari a $2/5$ ciascuno della piena proprietà, ai signori [redacted]
[redacted] e per diritti pari a $1/15$ ciascuno della
piena proprietà alle signore [redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: successione di [redacted]
[redacted] ai numeri 36174
R.G./23003 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad $1/18$ della piena proprietà.

eredi: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] diritti pari ad $1/90$ (pari a $7/630$) ciascuno della piena proprietà.

5) Intestato: dal 28/12/2001, per diritti pari a $5/12$ della piena proprietà, ai signori [redacted]
[redacted]
[redacted] e per diritti pari a $1/12$ ciascuno della piena
proprietà alle signore [redacted]
[redacted]

Titolo: successione di [redacted] [redacted]



[redacted]
de cuius: [redacted] diritti pari a 1/15 della piena proprietà.

eredi: [redacted] diritti
pari ad 1/60 ciascuno della piena proprietà.

Nota: dalla documentazione allegata la denuncia di successione non risulta né presentata né trascritta.

6) Intestato: dal 02/07/2003, per diritti pari a 5/9 della piena proprietà, al signor [redacted]
[redacted] e per diritti pari a 2/9 ciascuno
della piena proprietà alle signore [redacted]

Titolo: successione di [redacted]
[redacted] ai numeri 38273
R.G./24367 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari a 5/12 della piena proprietà.

eredi: [redacted] diritti pari a 5/36 ciascuno
della piena proprietà.

7) Intestato: dal di 11/05/2004, per diritti pari a 2/3 della piena proprietà, al signor [redacted]
[redacted] e per diritti pari ad 1/3 della
piena proprietà alla signora [redacted]

Titolo: successione di [redacted]
[redacted] rep. 47/460, trascritta il 12/10/2006 ai numeri 21040
R.G./13670 R.P.



particella 301 sub 15 (ex sub 4).

Con variazione catastale n° 34964 del 28/10/2008 il sub 4 è stato sostituito dal sub 15.

- 1) Intestato: a far data dal 09/08/1968, per diritti pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà, come terreno identificato nel Catasto di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 2 con la particella 300/a di are 17.00 (sulla quale al momento del rogito esistevano due fabbricati in rovina ancora riportati nel catasto edilizio urbano al foglio 2 con le particelle 301, 414 sub 1 e 414 sub 2), ai signori [REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Ferdinando Corigliano, trascritto 21/08/1968 ai numeri 11773 R.G./10673 R.P.

venditore: [REDACTED] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

- 2) Intestato: dal di 11/08/1980, per diritti pari a 8/21 ciascuno della piena proprietà, ai signori [REDACTED] e per diritti pari ad 1/21 ciascuno della piena proprietà alle signore [REDACTED]

Titolo: successione di [REDACTED] deceduto il di 11/08/1980, den. n° 70, vol. 216 trascritta il 05/11/1981 ai numeri



14156 R.G./12809 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad 1/3 della piena proprietà.

eredi:

[redacted] diritti pari ad 1/21

(pari ad 1/7 di 1/3) ciascuno della piena proprietà.

3) Intestato: dal 07/06/1981, per diritti pari a 7/18 ciascuno della piena proprietà, ai signori

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: successione di [redacted]

[redacted] den. n° 20, vol. 224 trascritta il 17/12/1982 ai numeri
16442 R.G./14600 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad 1/21 della piena proprietà.

eredi:

[redacted] diritti pari ad 1/126 (pari ad 1/6 di 1/21)

ciascuno della piena proprietà.

Nota: nella denuncia di successione è indicato che a ciascun coerede spetta una quota inferiore a quanto dovuto per legge (1/7 anziché 1/6).

4) Intestato: dal di 11/08/1999, per diritti pari a 2/5 ciascuno della piena proprietà, ai signori

[redacted]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: successione di [REDACTED]

[REDACTED] rep. 15/408, trascritta il di 01/12/2005 ai numeri 36174
R.G./23003 R.P.

de cuius: [REDACTED] diritti pari ad 1/18 della piena proprietà.

eredi: [REDACTED]
[REDACTED] diritti pari ad 1/90 (pari a 7/630) ciascuno della piena proprietà.

5) **Intestato:** dal 28/12/2001, per diritti pari a 5/12 della piena proprietà, ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e per diritti pari a 1/12 ciascuno della piena
proprietà alle signore [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: successione di [REDACTED]
[REDACTED]

de cuius: [REDACTED] diritti pari a 1/15 della piena proprietà.

eredi: [REDACTED] diritti
pari ad 1/60 ciascuno della piena proprietà.

Nota: dalla documentazione allegata la denuncia di successione non risulta né presentata
né trascritta.

6) **Intestato:** dal 02/07/2003, per diritti pari a 5/9 della piena proprietà, al signor [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Titolo: atto di donazione rogato dal notaio Rita Tripodi in data 20/08/2007, repertorio n° 86243, trascritto 19/09/2007 ai numeri 20194 R.G./12226 R.P.

donante: [redacted] diritti pari a 2/3 della nuda proprietà.

donataria: [redacted] diritti pari a 2/3 della nuda proprietà.

9) **Intestato:** dal 03/04/2008, per diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'intero, ai

signori [redacted]

[redacted] entrambi di stato civile libero.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rita Tripodi in data 03/04/2008, repertorio n° 87528, trascritto il 29/04/2008 ai numeri 8075 R.G./6080 R.P.

venditori: [redacted] diritto di usufrutto sull'intero; [redacted]

[redacted] diritto pari alla nuda proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'intero.

Nota: dalle risultanze dei registri immobiliari il signor [redacted] deteneva l'usufrutto sulla quota di 2/3 mentre la signora [redacted] deteneva la nuda proprietà dell'intero e la quota di 1/3 dell'usufrutto.

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 2 con la particella 301 sub 5.**

1) **Intestato:** a far data dal 09/08/1968, per diritti pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà, come terreno identificato nel Catasto di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 2 con la particella 300/a di are 17.00 (sulla quale al momento del rogito esistevano due fabbricati in rovina ancora riportati nel catasto edilizio urbano al foglio 2 con le



particelle 301, 414 sub 1 e 414 sub 2), ai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Ferdinando Corigliano, trascritto 21/08/1968 ai numeri 11773 R.G./10673 R.P.

venditore: [REDACTED] diritti pari
[REDACTED] alla piena proprietà dell'intero.

2) **Intestato:** dal di 11/08/1980, per diritti pari a 8/21 ciascuno della piena proprietà, ai signori

[REDACTED]
[REDACTED] e per diritti pari ad 1/21 ciascuno della
piena proprietà alle signore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: successione di [REDACTED]
[REDACTED] den. n° 70, vol. 216 trascritta il 05/11/1981 ai numeri 14156 R.G./12809 R.P.

de cuius: [REDACTED] diritti pari ad 1/3 della piena proprietà.

eredi: [REDACTED]
[REDACTED] diritti pari ad 1/21
(pari ad 1/7 di 1/3) ciascuno della piena proprietà.

3) **Intestato:** dal 07/06/1981, per diritti pari a 7/18 ciascuno della piena proprietà, ai signori

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]
[REDACTED] e per diritti pari a 1/18 ciascuno della
piena proprietà alle signore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it
Titolo: successione di [REDACTED]

[REDACTED] den. n° 20, vol. 224 trascritta il 17/12/1982 ai numeri
16442 R.G./14600 R.P.

de cuius: [REDACTED] diritti pari ad 1/21 della piena proprietà.

eredi: [REDACTED]

[REDACTED] diritti pari ad 1/126 (pari ad 1/6 di 1/21)
ciascuno della piena proprietà.

Nota: nella denuncia di successione è indicato che a ciascun coerede spetta una quota
inferiore a quanto dovuto per legge (1/7 anziché 1/6).

4) **Intestato:** dal dì 11/08/1999, per diritti pari a 2/5 ciascuno della piena proprietà, ai signori

[REDACTED]
[REDACTED] e per diritti pari a 1/15 ciascuno della
piena proprietà alle signore [REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: successione di [REDACTED]

[REDACTED] rep. 15/408, trascritta il dì 01/12/2005 ai numeri 36174

ASTE GIUDIZIARIE.it



R.G./23003 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari ad 1/18 della piena proprietà.

eredi:

[redacted] diritti pari ad 1/90 (pari a 7/630) ciascuno della piena proprietà.

5) Intestato: dal 28/12/2001, per diritti pari a 5/12 della piena proprietà, ai signori [redacted]

[redacted] e per diritti pari a 1/12 ciascuno della piena proprietà alle signore [redacted]

Titolo: successione di [redacted]

de cuius: [redacted] diritti pari a 1/15 della piena proprietà.

eredi: [redacted] diritti

pari ad 1/60 ciascuno della piena proprietà.

Nota: dalla documentazione allegata la denuncia di successione non risulta né presentata né trascritta.

6) Intestato: dal 02/07/2003, per diritti pari a 5/9 della piena proprietà, al signor [redacted]

[redacted] e per diritti pari a 2/9 ciascuno della piena proprietà alle signore [redacted]

Titolo: successione di [redacted]

[redacted] rep. 43/455, trascritta il 13/12/2005 ai numeri 38273

R.G./24367 R.P.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



de cuius: [redacted] diritti pari a 5/12 della piena proprietà.

eredi: [redacted] diritti pari a 5/36 ciascuno della piena proprietà.

7) Intestato: dal dì 11/05/2004, per diritti pari a 2/3 della piena proprietà, al signor [redacted] e per diritti pari ad 1/3 della piena proprietà alla signora [redacted]

Titolo: successione di [redacted] rep. 47/460, trascritta il 12/10/2006 ai numeri 21040 R.G./13670 R.P.

de cuius: [redacted] diritti pari a 2/9 della piena proprietà.

eredi: [redacted] diritti pari a 1/9 ciascuno della piena proprietà.

8) Intestato: dal 20/08/2007, al signor [redacted] per la quota di 2/3 del diritto di usufrutto, e alla signora [redacted] per la quota di 2/3 della nuda proprietà nonché per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Titolo: atto di donazione rogato dal notaio Rita Tripodi in data 20/08/2007, repertorio n° 86243, trascritto 19/09/2007 ai numeri 20194 R.G./12226 R.P.

donante: [redacted] diritti pari a 2/3 della nuda proprietà.

donataria: [redacted] diritti pari a 2/3 della nuda proprietà.

9) Intestato: dal 22/11/2010, per diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'intero, ai signori [redacted]



██████████ coniugi in regime di comunione legale.

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rita Tripodi in data 22/11/2010, repertorio n° 91125, trascritto il 07/12/2010 ai numeri 23702 R.G./16289 R.P.

venditori: ██████████ diritto di usufrutto sull'intero; ██████████

██████████ diritto pari alla nuda proprietà dell'intero.

acquirente: ██████████ diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'intero.

Nota: dalle risultanze dei registri immobiliari il signor ██████████ deteneva l'usufrutto sulla quota di 2/3 mentre la signora ██████████ deteneva la nuda proprietà dell'intero e la quota di 1/3 dell'usufrutto.

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 7 con la particella 476 sub 1.**

1) **Intestato:** dal 27/07/1959, per diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, come terreno identificato nel Catasto di Sant'Eufemia d'Aspromonte al foglio 7 con la particella 40 di are 18.80, ai signori ██████████
██████████
██████████

Titolo: atto di compravendita rogato dal dr Luigi Tacchi-Venturi, notaio in Sinopoli, trascritto il 06/08/1959 ai numeri 9952 R.G./9273 R.P.

venditore: ██████████ diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

2) **Intestato:** da 14/04/1978, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor ██████████



n° 72807, trascritto in data 07/05/2033 ai numeri 6630-6631 R.G./5243-5244 R.P.

venditori: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

3) Intestato: dal di 11/04/2011, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, alla signora [redacted] coniugata in regime di comunione legale con il signor [redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rita Tripodi in data 11/04/2011, repertorio n° 91688, trascritto il 12/04/2011 ai numeri 7665 R.G./5355 R.P.

venditore: [redacted] con sede in Sant'Eufemia d'Aspromonte il 22/04/1931, diritto pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale.

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

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

~ **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 20/02/2008 ai numeri 3097 R.G./337 R.P. per € 140.000,00.

a favore: Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: - [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



- [REDACTED] debitore non datore di ipoteca.

derivante da: contratto di mutuo fondiario rogato in data 18/02/2008 dal notaio R. Tripodi.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 3.

~ **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 10/08/2011 ai numeri 15453 R.G./2739 R.P. per € 100.000,00.

a favore: Vitale Sud S.p.A., con sede in Lamezia Terme, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: - [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

derivante da: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02/08/2011 dal notaio Sebastiano Panzarella.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 5.

~ **Costituzione di fondo patrimoniale:**

trascritto: in data 05/04/2012 ai numeri 6531 R.G./5650 R.P.

derivante da: atto rogato in data 04/04/2012 dal notaio R. Tripodi.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 3.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 15.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 5; foglio 7, part. 476 sub 1; foglio 8, part. 371 sub 14.

a favore: - [REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- [REDACTED] relativamente a tutte le unità



negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

contro: - [REDACTED] relativamente all'unità negoziale
1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente alle unità negoziale 2 e
3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- [REDACTED] relativamente alle unità negoziale 2 e
3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

~ **Pignoramento:**

trascritto: il 25/07/2012 ai numeri 13221 R.G./10972 R.P.

derivante da: atto giudiziario, repertorio n° 1173 del Tribunale di Reggio Calabria, notificato in
data 28/04/2012.

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale
"1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 3, 4 e 5.

~ **Pignoramento:**

trascritto: il 18/12/2013 ai numeri 24664 R.G./18029 R.P.

derivante da: atto giudiziario, repertorio n° 441 del Tribunale di Palmi, notificato in data
30/11/2013.

a favore: Oviera Solar s.r.l., con sede in Brescia, relativamente all'unità negoziale "1" per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale "2" per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“1” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all’unità negoziale

“2” per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Sant’Eufemia d’Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 3.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Sant’Eufemia d’Aspromonte, foglio 2, part. 301 sub 5 e 15.

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 30/10/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 005)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in cinque lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 001

Comune di Sant’Eufemia d’Aspromonte, corso Vittorio Veneto n° 104 – appartamento al primo piano, della superficie commerciale di circa 151,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 301 sub 3.

Prezzo base d’asta _____ € 103.964,00.

LOTTO 002

Comune di Sant’Eufemia d’Aspromonte, corso Vittorio Veneto n° 104 – appartamento al primo piano, destinato ad uso ufficio, della superficie commerciale di circa 134,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 301 sub 15.

Prezzo base d’asta _____ € 103.113,00.



LOTTO 003

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, corso Vittorio Veneto n° 104 – appartamento al primo piano, allo stato rustico, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 301 sub 5 della superficie commerciale di circa 157,00 m².

Prezzo base d'asta _____ € 53.380,00.

LOTTO 004

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, via Carusa – laboratorio ad un piano fuori terra, della superficie commerciale di circa 300,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 7 con la particella 476 sub 1.

Prezzo base d'asta _____ € 121.500,00.

LOTTO 005

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, via Giovanni Lupini – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 208,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con la particella 371 sub 14.

Prezzo base d'asta _____ € 85.363,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 30/2014.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, corso Vittorio Veneto n° 104 – appartamento al primo piano, della superficie commerciale di circa 151,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 301 sub 3.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 6 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- l'elaborato planimetrico;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e con copertura piana, ubicato lungo via Vittorio Veneto di Sant'Eufemia d'Aspromonte. La facciata, intonacata e tinteggiata, si presenta in discrete condizioni di manutenzione; i balconi sono protetti in parte da ringhiere metalliche ed in parte, sul lato del fabbricato opposto a via Vittorio Veneto, da parapetti in muratura. Lo stabile è dotato di ascensore.

L'appartamento di cui al presente lotto, ubicato al primo piano, è costituito da ingresso, tre camere, due bagni, cucina e due ripostigli, di cui uno con accesso indiretto da un balcone. L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 142,00 m²; alla superficie coperta si aggiungono due balconi della superficie complessiva di circa 36,00 m².

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di marmo; le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano in alcuni vani (camera da letto e bagni) dettagli in carta da parati o piastrelle di ceramica. Le finestre, di alluminio verniciato con vetro camera, sono protette da tapparelle; le porte sono di legno laccato con controtelaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono ottime. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 151,00 m².

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta il 20/02/2008 ai numeri 3097 R.G./337 R.P.
 - Fondo patrimoniale trascritto il 05/04/2012 ai numeri 6531 R.G./5650 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 25/07/2012 ai numeri 13221 R.G./10972 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 18/12/2013 ai numeri 24664 R.G./18029 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 20/11/2014 ai numeri 20788 R.G./17388 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 2, particella 301 sub 3.
06. **Confini:** il subalterno 3 confina nel suo giro con corso Vittorio Veneto, con il subalterno 15, con il vano scala e con spazio d'isolamento (vedi elaborato planimetrico allegato).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni richieste con pec del 12/04/2017 indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte risulta che il bene di cui al presente lotto è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione rilasciata in data 30/08/1968 e di successiva autorizzazione del Genio Civile, protocollo n° 25730 del 7/10/1968. Poiché il fascicolo d'ufficio era carente degli elaborati grafici (vedi comunicazione a firma del Responsabile dell'Area Tecnica allegata alla parte generale), al fine di una valutazione della regolarità urbanistica, sono stati visionati, presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, i grafici di progetto allegati all'autorizzazione



rilasciata dal Genio Civile. Dal confronto tra gli elaborati grafici reperiti con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo risultano: 1) una diversa distribuzione interna degli spazi; 2) due piccoli aumenti di volumetria realizzati a spese di un balcone presente sul lato opposto a via Vittorio Veneto (vedi planimetria allegata). Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con segnalazione certificata d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. Al contrario, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** il fabbricato di cui il bene fa parte, ancorché accatastato, non è stato inserito in mappa (dalla lettura dell'atto rogato dal notaio Conigliano trascritto il 21/08/1968 ai numeri 11773/10673, atto in virtù del quale fu acquistato il terreno su cui fu successivamente edificato il fabbricato di cui il bene fa parte, risulta che detto terreno era identificato con il mappale 300/a di are 17.00 sul quale esistevano due fabbricati in rovina ancora riportati nel catasto edilizio urbano al foglio 2 con le particelle 301, 414 sub 1 e 414 sub 2. Dalla verifica dell'estratto di mappa attuale risulta che sulla particella 300 sono ancora indicati i fabbricati originariamente identificati con i mappali 301 e 414, non più esistenti da decenni).
09. **Impianti:** non conformi alla normativa vigente.
10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:



- **appartamento al primo piano**, della superficie commerciale di circa 151,00 m²,

Valore dell'intero: 151,00 m² x 850,00 €/m² = € 128.350,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 19 % che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (10%), per la messa a norma degli impianti (4%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 128.350,00 x 0,81 = € 103.963,50.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 103.964,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visura storica per immobile

Data: 12/04/2017 - Ora: 15.11.35 Segue

Visura n.: T209904 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	301	3			A/3	2	4 vani		Euro 154,94	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/06/2008 protocollo n. RC0201578 in atti dal 27/06/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24770.1/2008)
Indirizzo		, CORSO VITTORIO VENETO n. 104 piano: 1;										
Anno tazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	301	3			A/3	2	7 vani		Euro 271,14	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSADI MORTE) del 02/07/2003 protocollo n. RC0032173 in atti dal 04/06/2004 SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] (n. 5689.2/2004)
Indirizzo		, CORSO VITTORIO VENETO n. 98/C piano: 1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	301	3			A/3	2	7 vani		Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, CORSO VITTORIO VENETO n. 98/C piano: 1;										
Notifica				Partita		1511		Mod 58				

Visura storica per immobile

Data: 12/04/2017 - Ora: 15.11.35 Segue

Visura n.: T209904 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2017

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	301	3			A/3	2	7 vani		L. 686	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				, CORSO VITTORIO VENETO n. 98/C piano: 1;									
Notifica							Partita		1511		Mod 58		-

Situazione degli intestati dal 22/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/11/2007 Repertorio n.: 86459 Rogante: TRIPODI RITA Sede: SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16956.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 20/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 667/1000 fino al 22/10/2007
2			(2) Nuda proprieta' per 2/3 fino al 22/10/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/09/2007 Repertorio n.: 86243 Rogante: TRIPODI RITA Sede: SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 12226.3/2007)	

Situazione degli intestati dal 11/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 22/10/2007
2			(1) Proprieta' per 2/3 fino al 20/08/2007
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/2004 protocollo n. RC0163992 in atti dal 05/08/2004 Registrazione: UR Sede: PALMI Volume: 460 n: 47 del 27/07/2004 SUCCESSIONE (n. 8339.2/2004)	

Situazione degli intestati dal 02/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 5/9 fino al 11/05/2004
2			(1) Proprieta' per 2/9 fino al 11/05/2004
3			(1) Proprieta' per 2/9 fino al 11/05/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2003 protocollo n. RC0032173 in atti dal 04/06/2004 Registrazione: UR Sede: PALMI Volume: 455 n: 43 del 12/02/2004 SUCC. IN MORTE DI (n. 5689.2/2004)	



Visura storica per immobile

Data: 12/04/2017 - Ora: 15.11.35 Segue

Visura n.: T209904 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2017

Situazione degli intestati dal 11/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 49/126 fino al 11/08/1999
2			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 11/08/1999
3			(1) Proprieta` per 49/126 fino al 11/08/1999
4			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 11/08/1999
5			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 11/08/1999
6			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 11/08/1999
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2000 protocollo n. 20058 in atti dal 11/02/2000 Registrazione: Sede: RETT.ERR.SEQUENZA DV. (n. 14044.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 08/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 8/21 fino al 11/02/2000
2			(1) Proprieta` per 1/21 fino al 11/02/2000
3			(1) Proprieta` per 8/21 fino al 11/02/2000
4			(1) Proprieta` per 1/21 fino al 11/02/2000
5			(1) Proprieta` per 1/21 fino al 11/02/2000
6			(1) Proprieta` per 1/21 fino al 11/02/2000
7			(1) Proprieta` per 1/21 fino al 11/02/2000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 08/02/2000 protocollo n. 17550 in atti dal 08/02/2000 Registrazione: Sede: RETT.INTEST.ERR.MECC DV 201/81 (n. 14016.2/2000)	

Situazione degli intestati dal 11/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 6/15 fino al 02/07/2003
2			(1) Proprieta` per 1/15 fino al 02/07/2003
3			(1) Proprieta` per 6/15 fino al 02/07/2003
4			(1) Proprieta` per 1/15 fino al 02/07/2003
5			(1) Proprieta` per 1/15 fino al 02/07/2003
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICADI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/08/1999 protocollo n. 265143 in atti dal 14/11/2001 Registrazione: UR Sede: PALMI Volume: 408 n. 15 del 15/02/2000 SUCCESSIONE (n. 31426.1/2000)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/06/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 49/126 fino al 08/02/2000
2			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 08/02/2000
3			(1) Proprieta` per 49/126 fino al 08/02/2000
4			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 08/02/2000
5			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 08/02/2000
6			(1) Proprieta` per 7/126 fino al 08/02/2000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

