

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 31/2018 R.G.Es. promossa da

contro

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 31/2018	1
03. Dati Catastali	1
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	2
07. Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato	3
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (001)	4
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	5
• la copia del bando	6
• la copia dell'ordinanza	7
• la copia delle disposizioni generali di vendita	12

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate:

- nel giorno 10.10.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria;
- nel giorno 12.10.2018 presso il Comune di Cinquefrondi;
- nei giorni 12-17.10.2018 presso l'Archivio Notarile di Palmi;
- nel giorno 24.10.2018 presso la Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria;
- durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 15.11.2018 sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Cinquefrondi - via Vittorio Veneto n. 76

02. **Pignoramento p.e. n° 31/2018**, notificato il 12.03.2018

trascritto: il 12.04.2018 ai nn. 6042/4998, rispettivamente RG e RP

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

unità negoziale I:

Nel catasto fabbricati di Cinquefrondi, via Vittorio Veneto n. 46, appartamento identificato al foglio 8 particella 21, cat. A/5, consistenza vani 3, piano T e piano I.

03. **Dati Catastali**

Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1000/1000:

Foglio 8 particella 21, via Vittorio Veneto n. 46, piano T-I, cat. A/5 cl. 3, vani 3.

CTU Ing. Francesco Parisi - via Toselli, 4 - Palmi

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 8, part. 21.

Intestati: in capo all'esecutato [REDACTED] fin dal 16.04.1976, ed ancora nell'attestato,

per acquisto fattone con atto per notaio [REDACTED]

L'immobile risulta venduto dalla [REDACTED]

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle 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 giudiziale :**

iscritta: in data 25.07.2017 ai nn. 11529 RG e 1199 RP

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

derivante da: decreto ingiuntivo

unità neg. 1: piena proprietà del bene identificato in catasto fabbricati di Cinquefrondi al foglio 8 part. 21,

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Non ne risultano.

07. Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato

Il bene pignorato è propriamente quello individuato in catasto di Cinquefrondi al foglio 8 part. 21, ubicato al civico 76 della via Vittorio Veneto. Risulta, pertanto, da rettificare l'indicazione catastale che riporta il civico 46, indicazione errata ribadita nel pignoramento e nelle note di trascrizione.

Detto bene costituisce una porzione immobiliare annessa ad altra contigua, identificata in catasto con la part. 20 e costituente in atto il domicilio domestico dell'esecutato.

Altresi, la stessa porzione presenta un'appendice ubicata (vedansi le planimetrie allegate alla sezione particolare della presente perizia) in posizione retrostante alla scala di collegamento verticale dei piani, sul fronte opposto a quello di accesso dalla via Vittorio Veneto.

Tale appendice, sulla quale in atto insistono delle porzioni manufatte estese a due elevazioni fuori terra con sovrastante lastrico solare praticabile, insiste su un sedime identificato autonomamente in catasto

con la particella 144, per come risulta dall'estratto di mappa relativo, pure collazionato alla sezione particolare della presente perizia.

Dall'analisi storica dei documenti reperiti emerge che con l'atto [REDACTED] del 16.04.1976, con il quale l'esecutato ha acquistato la proprietà del bene, oggetto di trasferimento è stato un fabbricato "composto di un vano terreno e retrostante cucina, oltre l'ingresso, ed un vano ed accessorio al piano superiore, limitante con detta via, [REDACTED] e col suolo appresso descritto".

Il suolo "appresso descritto", oggetto di acquisto da parte dell'esecutato con il medesimo atto [REDACTED] era propriamente identificato con la particella 143/b, oggi part. 312, che risultava confinante, allora come nell'attualità, con la particella 144, perfettamente interposta tra il suolo-part. 143/b e la porzione manufatta-part. 21 pure acquistata dal [REDACTED].

Dalla descrizione emergente dall'atto [REDACTED], dunque, il sedime corrispondente alla particella 144 sembrerebbe parte integrante del compendio acquistato dall'esecutato come part. 21, in piena assonanza con la configurazione di fatto dell'immobile, ancorché difforme dalla situazione catastale ufficiale originaria risultante dalle planimetrie di accatastamento registrate nel 1942, anch'esse collazionate alla sezione particolare della presente perizia.

Dovendosi prendere atto di tali discrepanti contraddizioni, la valutazione di stima sarà limitata alle porzioni immobiliari costituenti in maniera specifica la particella 21 indicata nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, con l'opportuna previsione degli oneri connessi con la realizzazione delle opere necessarie per assicurare l'assoluta autonomia e l'indipendenza del bene posto in vendita.

Dette porzioni immobiliari sono propriamente quelle delimitate con linea rossa sulle planimetrie collazionate alla sezione particolare della presente perizia.

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (lotto unico: 001)

LOTTO 001

Comune di Cinquefrondi, via Vittorio Veneto n. 76 – unità per civile abitazione sita a piano terra e piano primo, oltre lastrico solare praticabile, di un fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con la particella 21.

Prezzo base d'asta _____ € 60.000,00.

PALMI, 04 febbraio 2019

Il CTU
Ing. Francesco Parisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU Ing. Francesco Parisi – via Toselli, 4 - Palmi

Firmato Da PARISI FRANCESCO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 415a7e45baa6500462e5e9-96caa630

