

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 37/2018 R.G. Es. promossa da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro



INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 37/2018.....	3
03. Dati Catastali.....	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 01 a 02).....	8
08. Congruità del canone di locazione	10
Allegati	
• il verbale di sopralluogo (nella documentazione del Custode giudiziario).....	6
• le copie delle ispezioni ipotecarie	7
• concessione edilizia	17
• ristrutturazione anno 2012	18
• la copia del bando.....	19
• la copia dell'ordinanza.....	23
• la copia delle disposizioni generali di vendita	23

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nell'elaborato peritale, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate, sia durante le operazioni di sopralluogo effettuato in data 08/11/2018 presso gli immobili oggetto di pignoramento, sia presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi. (vedi verbale di sopralluogo redatto con il Custode)

Dallo studio finale della CTU, considerata la natura dei beni pignorati e le loro caratteristiche si propone la suddivisione di n. 2 Lotti di Vendita.

LOTTO DI VENDITA 01: Appartamento posto al P.3 con annessa cantina posta al P.6 sita in Palmi in Via Antonio Fondacaro, n.4 e facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia : Le unità immobiliari presentano lo stesso subalterno e sono riportati al NCEU al fg. 31 part. 1450 sub 35, oltre i beni comuni non censibili: vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e portico coperto, individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

LOTTO DI VENDITA 02: Locale garage posto al P.S. sito in Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4 e facente parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia, riportato al NCEU fg. 31



part. 1450 sub 45, oltre i beni comuni non censibili: vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e portico coperto individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

02. NOTA DEL 07/05/2018 N° DI FORMALITÀ 5898 E N° D'ORDINE 7256

Verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro i [REDACTED]
[REDACTED] virtù di atto giudiziario del 27/04/2018 repertorio n. 397/2018, ufficiale giudiziario del Tribunale di Palmi Pignoramento su: Unità Immobiliari in Palmi, distinte al N.C.E.U.

Note

- Nessuna discrepanza riscontrata tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Nessuna discrepanza rilevata tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

La trascrizione del pignoramento del 07/05/2018 risulta essere stato notificato:

- al Signor Sposato Ugo in data 24/04/2018 presso il proprio domicilio Via Antonio Fondacaro, 4 - Coop. Columbia, brevi mano.

[REDACTED] Via XXIV Maggio, 25 e consegnandola brevi mano alla madre capace ed incaricata al ritiro.

[REDACTED] data 26/04/2018 presso la casa Comunale di Palmi brevi mano al Signor Rocco impiegato addetto.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Palmi, bene intestato [REDACTED] 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con Sposato Ugo.

Foglio 31 particella 1450 sub 35, via Antonio Fondacaro n. 4, Piani 3 e 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 122 mq totale aree escluse 114 mq e rendita € 369,27.

Utilità comuni : NCEU foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

~ Catasto Fabbricati di Palmi, bene intestato [REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con Sposato Ugo.

Foglio 31 particella 1450 sub 45, via Antonio Fondacaro n. 4, S.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, Superficie Catastale 23 mq e rendita € 52,68.

Utilità comuni : NCEU foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 31, part. 1450 subalterni 35 e 45

1) Intestati: Columbia Società Cooperativa Edilizia a responsabilità Limitata.

Titolo: atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 03/07/1996 a rogito del Notaio Costa Concetta Maria repertorio n. 8186.

venditrice: Columbia Società Cooperativa Edilizia a responsabilità Limitata

[REDACTED] quota 1/1 di piena proprietà.

2) [REDACTED] Seminara (RC) il [REDACTED]

Titolo: [REDACTED] a Rogito del Notaio Rita Tripodi con sede in Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), rep. n. 66810 del 06/07/2001.

venditrice: Laganà Maria nata a Seminara (RC) il 05/09/1960 - quota 1/1 di piena proprietà.

acquirente: I coniugi Sposato Ugo nato a Palmi (RC) il 01/11/1959 e Zitolo Concetta nata a Vibo Valentia (VV) il 24/09/1966 per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalla certificazione della dichiarazione notarile sostitutiva ipocatastale - ipotecaria ventennale redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio con sede in San Giuseppe Jato (PA) risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziaria:

iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.

a favore: PLUSVALORE S.p.A. con sede in Bologna cf. 06213771006.

[REDACTED]
derivante da: decreto ingiuntivo del 20/01/2008 Tribunale di Bologna, rep. n. 569, per la somma complessiva di € 81.240,14 con un capitale di € 49.531,25.

unità neg. 1 e 2:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35 (A/3). (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (C/6). (oggi neo part. 1450 sub 45)

Ipoteca Volontaria:

iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.

a favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova.

contro: i signor [REDACTED] nata a Vibo Valentia il 24/09/1966 [REDACTED] a Palmi (RC) il 01/11/1959.

derivante da: concessione di mutuo del 06.07.2001 redatta dal Notaio Tripodi Rita in Sant'Eufemia D'Aspromonte rep. n. 66811, per la somma complessiva di £ 350.000.000 con un capitale di £ 175.000.000.

unità neg. 1 e 2:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35. (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (oggi neo part. 1450 sub 45)

Ipoteca Volontaria:

iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.

a favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova, cf. 02691680280.

[REDACTED]
[REDACTED]
derivante da: concessione di mutuo fondiario del 26/04/2004 redatta dal Notaio Costa Concetta Maria in Palmi rep. n. 30125, per la somma complessiva di € 82.500,00 con un capitale di € 55.000,00.

unità neg. 1 e 3:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35. (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (oggi neo part. 1450 sub 45)

Pignoramento della causa di cui oggetto 37/2018:

trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

a favore: del Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, cf. 00884060526.

[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/07/2018 Ufficiale Giudiziario di Palmi, rep. n. 397/2018.

Pignoramento su: Unità Immobiliari in Palmi, distinte al N.C.E.U.

unità neg. 1: quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 1450 sub 35, Cat. A/3, in regime di comunione legale dei beni;

unità neg. 2: quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 1450 sub 45, Cat. C/6, in regime di comunione

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13/05/2019 non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 01 a 02)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 02 lotti.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 01

Quota 1/1 di piena proprietà - Appartamento (P.3) di circa 142 mq commerciali e locale cantina (P.6) di circa 29 mq, siti nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastati con la categoria A/3 e appartenenti allo stesso subalterno. Si riscontrano in entrambi gli immobili, difformità urbanistici consistenti nell'ampliamento di alcune zone, sanabili con la presentazione di una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001; il locale cantina è privo di pavimentazione e rifiniture interne, l'impianto elettrico è conforme all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, foglio 31 con la part. 1450 sub 35.

Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Prezzo base d'asta _____ € 90.607,00

LOTTO 02

Quota 1/1 di piena proprietà - Locale Garage (S.1) di circa 20 mq commerciali, sito nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastato con la categoria C/6; il box auto è rifinito al suo interno con pavimentazione e tinteggiatura e presenta una saracinesca del tipo basculante in ferro, l'impianto elettrico è conforme all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, foglio 31 con la part. 1450 sub 45.

Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Prezzo base d'asta _____ € 9.522,00.

Il ctu
