

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 62/2015 R.G.E. promossa da

ELIPSO FINANCE S.p.A.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 62/2015	4
03. Dati Catastali	6
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	7
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	11
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	13
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 004).....	13
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	16
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	19
• la copia del bando	25
• la copia dell'ordinanza.....	28
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	34

Premessa

Con ordinanza del 02/11/2015 il G.E. Dott. Cecchini Mario conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Sila n°37, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento, notificato il 24/07/2015 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 29/07/2014, al n° 12432 Reg. Gen. ed al n° 10299 Reg. Part. in [REDACTED]

[REDACTED]

Il pignoramento si riferisce ai seguenti beni:

1	Piena proprietà di un lotto di terreno identificato al N.C.T. nel comune di Cittanova (RC), al foglio 24, particella 75 , di are 58,20, intestato per l'intera quota al signor [REDACTED]
2	Piena proprietà di un Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Polistena (RC), al foglio 1, particella 558, sub 1 , intestato per l'intera quota al signor [REDACTED]



	[REDACTED]
3	Piena proprietà di un Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Polistena (RC), al foglio 1, particella 561, intestato per l'intera quota al signor [REDACTED]
4	Diritti di usufrutto per la quota di ½ relativamente ad un appartamento identificato al N.C.E.U. nel comune di Polistena (RC), al foglio 11, particella 186, sub 4, intestato per diritti di usufrutto per la quota di ½ [REDACTED]
5	Piena proprietà di un Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Polistena (RC), al foglio 17, particella 759, sub 4, sub 6 e sub 7, intestato per l'intera quota [REDACTED]
6	Quota di proprietà di 2/8 di un Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Polistena (RC), al foglio 1, particella 1486, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12, intestato per la quota di 2/8 [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare, ho eseguito un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per individuare eventuali variazioni avvenute sull'immobile dopo il pignoramento. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato le visure dei beni pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento. Rilevate le notizie utili al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell'ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale contenuto nel fascicolo redatto dal Notaio Dott. Concetta Maria Costa. Il G.E., letta la scheda preliminare, con atto del 22/12/2015 disponendo la prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo e, mediante avviso raccomandata a/r, comunicavo [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

avrei dato inizio alle operazioni peritali iniziando dal bene sito in Polistena (RC), Viale Italia n. 51, identificato al catasto al foglio 1, particella 1486. Alle ore 09,00 di detto giorno mi sono recato presso il comune di Polistena (RC), al Viale Italia n. 51, per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto è convenuto il [REDACTED], occupante insieme alla sua famiglia l'appartamento identificato col sub 10, [REDACTED] occupante insieme alla sua famiglia l'appartamento identificati col sub 9 e sub 12, [REDACTED], occupante insieme alla sua famiglia, l'appartamento identificato col sub 11, e il custode [REDACTED].

Sotto la costante presenza degli intervenuti procedevo a rilevare le condizioni generali degli immobili anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. Terminate le operazioni di sopralluogo del predetto bene, il sottoscritto, il custode e il [REDACTED] è recato alla via Rodinò, dove è collocato il bene di proprietà del coniuge [REDACTED], anche questo pignorato, identificato al foglio 17, part. 759 sub 4, sub 6 e sub 7, per proseguire le operazioni peritali. Sotto la costante presenza del signor [REDACTED] del custode il sottoscritto procedeva a rilevarne le condizioni generali anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche. Terminate tali operazioni non riuscendo a completare la visita agli altri immobili pignorati ho chiuso le stesse alla ore 14.00, rinviando il proseguo al giorno 12/02/2016 alle ore 9.00, fissando il luogo d'incontro il comune di Polistena (RC) alla via Fondaco, dove sono collocati altri beni pignorati, identificati al foglio 1, particella 558, sub 1 e particella 561. Lo stesso giorno e al termine delle operazioni peritali, il sottoscritto per mezzo mail del 02/02/2016 veniva informato dal G.E. Dott. Mario Cecchini che con provvedimento giudiziale è stato sospeso il titolo esecutivo nei confronti [REDACTED].

[REDACTED] invitava di sospendere le operazioni peritali per i beni nella titolarità [REDACTED]. In considerazione di ciò, tenuto conto che i rimanenti beni da visitare riguardavano i beni che



rientravano nella titolarità del [REDACTED] no potuto considerare chiuse le operazioni di sopralluogo alla data del 02/2/2016 alle ore 14:00, come da verbale in allegato. Successivamente per recuperare gli atti di provenienza dei beni oggetto di stima mi sono recato presso l'archivio di stato di Palmi e presso il notaio Domenico Scondamaglia di Vibo Valentia (VV) per estrarre copia del rogito del 27/01/1986, repertorio 6658 raccolta 1776. In fine mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Polistena per verificare la legittimità e la conformità urbanistica dei fabbricati ed estrarne copia e presso l'ufficio anagrafe per verificare lo stato di residenze di chi occupa i fabbricati pignorati.

Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

01. Pignoramento p.e. n° 62/2015 notificato il 24/07/2016.

trascritto: il 29/07/2015 RR.II. di Reggio Calabria al n. 12432 Reg. Gen. - n. 10299 Reg. Part..

a favore: **ELIPSO FINANCE S.p.A.**

contro: -

[REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 1** per diritti di proprietà per la quota di 1/1

relativa all'unità **negoziale 2** per diritti di usufrutto per la quota di 1/2.

-

[REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 3** per diritti di proprietà per la quota di 1/1

-

[REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 4** per diritti di proprietà per la quota di 2/8

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Immobile n.1

Comune Cittanova (RC)

Catasto Terreni, foglio 24, particella 75, consistenza 58 are 20 centiare

Immobile n.2



Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 558, sub 1, A5 “abitazione di tipo ultrapopolare”, via Fondaco n. 8, piano terra e 1°.

Immobile n.3

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 561, A4 “abitazione di tipo popolare”, consistenza 3 vani, via Fondaco n. 22, piano terra e 1°.

UNITA' NEGOZIALE N. 2:

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 186, sub 4, A2 “abitazione di tipo civile”, consistenza 8 vani, C.da Celano n. 16, piano 1°

UNITA' NEGOZIALE N. 3:

Immobile n.1

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 6, A3 “abitazione di tipo economica”, consistenza 7 vani, Via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano terra e 2°.

Immobile n.2

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 4, C6 “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, consistenza 39,00 m², Via Arciprete Rodinò Toscano n. 15, piano terra e 2°.

Immobile n.3

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 7, L – “lastrico solare” consistenza 125 metri quadrati, Via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano 2°.

UNITA' NEGOZIALE N. 4:

Immobile n.1

Comune Polistena (RC)
Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 9, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6 vani, Viale Italia n. 51, piano 2°.



Immobile n.2

Comune Polistena (RC)
Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 11, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 7,5 vani, Viale Italia n. 51, piano terra e S1.

Immobile n.3

Comune Polistena (RC)
Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 12, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6 vani, Viale Italia n. 51, piano 1°.

Immobile n.4

Comune Polistena (RC)
Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 10, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6,5 vani, Viale Italia n. 51, piano terra e 1°.



Note: *Si ricorda che sono state sospese le operazioni peritali per i beni, nella titolarità di Condoluci Giuseppe, riportati nell'unità negoziale n. 1 e n. 2.*

02. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Polistena, bene intestato a [REDACTED] diritti pari a 1/1,

Foglio 17, particella 756, sub 6, via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano terra e 2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 339,83;

Foglio 17, particella 756, sub 4, via Arciprete Rodinò Toscano n. 15, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 39 m², rendita € 64,45;



Foglio 17, particella 756, sub 7, via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano 2°, categoria lastrico solare, consistenza 125 m².

~ Catasto Fabbricati di Polistena, bene intestato a:

- [redacted] per diritti pari a 2/8;
- [redacted] diritti pari a 1/8;
- [redacted] per diritti pari a 3/8;
- [redacted] per diritti pari a 2/8.

Foglio 1, particella 1486, sub 9, Viale Italia n. 51, piano 2°, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 247,90;

Foglio 1, particella 1486, sub 10, Viale Italia n. 51, piano terra e 1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56;

Foglio 1, particella 1486, sub 11, Viale Italia n. 51, piano terra e S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 364,10;

Foglio 1, particella 1486, sub 12, Viale Italia n. 51, piano 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 291,28;

03. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 17 , part. 759, sub 6, sub 4 e sub 7.

- 1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la porzione di suolo su cui è stato costruito il fabbricato oggetto di pignoramento apparteneva, per diritti di proprietà pari a 1/1, al [redacted] per diritti di usufrutto paria a 2/3, [redacted]

Titolo:

[redacted]
n. 84, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02 /01/1984,

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ai numeri 17/17.



venditore: [redacted] 1/1;

[redacted] usufrutto per diritti pari a 2/3;

acquirente: [redacted] diritti pari a 1/1.

2) Intestati: alla data del 19/12/1983 [redacted] diritti pari a 1/1.

Titolo: Atto di donazione a rogito del [redacted]
[redacted]
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 20/02/1986 al n. 2184 di formalità

venditore: [redacted] diritti pari a 1/1.

acquirente: [redacted] diritti pari a 1/1.

3) Intestati: alla data del 27/01/1986 [redacted]
il 22/04/1964, diritti pari a 1/1.

[redacted] su detto lotto di terreno ha costruito, con regolare
Concessione Edilizia del 01/10/1986, n. 28, prot. n. 2102/86 pratica n. 5/86, un
fabbricato in c.a. tre piani fuori terre, di cui fa parte il bene pignorato.

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 1, part. 1486, sub 9, sub 10, sub 11 e sub 12.

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, il fabbricato oggetto di pignoramento, per diritti pari a 1/1, erano proprietà esclusiva [redacted]

Titolo: In forza di successione [redacted]
[redacted] come da dichiarazione n. 26, vol. 207, presentata presso l'ufficio dei Registri di Palmi in data 10/10/1979 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 27/09/1980, al numero 10397 di formalità.



De Cuius: [redacted] diritti pari a 1/1.

Eredi: [redacted] a 4/12.

[redacted] diritti pari a 2/12;

[redacted] diritti pari a
2/12;

[redacted], diritti pari a 2/12;

[redacted] diritti pari a 2/12;

2) Intestati: alla data dell'11/04/1979 intestati a :

[redacted] diritti pari a 4/12;

[redacted] diritti pari a 2/12;

Titolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted]

[redacted] atto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30/04/1987 al n. 4755 di
formalità.

Venditore: [redacted] diritti pari a 4/12,;

Acquirente: [redacted] a 1/12 in regime di
comunione dei beni;

[redacted] diritti pari a 1/12;

[redacted] a 1/12 in regime di
comunione dei beni,;

[redacted] diritti pari a 1/12.

3) Intestati: alla data del 28/03/1987 i beni risultano intestati a:



[redacted] diritti pari a 3/12 di cui 1/12 in regime
 di comunione dei beni [redacted]
 [redacted] diritti pari a 3/12;
 [redacted] diritti pari 3/12 di cui 1/12 in
 regime di comunione [redacted]
 [redacted] diritti pari a 3/12

Titolo: Atto di cessioni di diritti a rogito del [redacted]
 n.165 del 28/12/1990, registrato a Palmi (RC) il 16/01/1991 al n. 373 Serie 1° Vol. e
 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26/01/1991 al n.
 : 1777 di formalità

Venditore: [redacted]
 [redacted] vendono ciascuno per i propri diritti la quota pari a 3/12;

Acquirente: [redacted]
 [redacted] acquistano diritti pari 3/12 in regime di comunione dei beni.

4) Intestati: del 28/12/1990 ad oggi i beni risultano intestati a:
 [redacted] diritti pari a 2/8;
 [redacted] diritti pari a 3/8;
 [redacted] per diritti pari a 1/8;
 [redacted] diritti pari a 2/8.

Nota: per i beni pervenuti in forza di successione [redacted]
*trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Sulla base degli atti negoziali sopra esposti è
 avvenuta un'accettazione tacita dell'eredità, visto che gli eredi hanno disposto dei beni
 provenienti da successione compiendo un atto che presuppone la sua volontà di accettare e che
 non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.*



04. **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: il 21/01/2015 al n. 929 reg. gen. e n. 57 reg. part.

a favore: **ELIPSO FINANCE S.R.L.**

contro:

- [REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 1** per diritti di proprietà per la **quota di 1/1**

relativa all'unità **negoziale 2** per diritti di usufrutto per la **quota di 1/2**.

- [REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 3** per diritti di proprietà per la **quota di 1/1**.

- [REDACTED]
relativa all'unità **negoziale 4** per diritti di proprietà per la **quota di 2/8**.

derivante da: Decreto Ingiuntivo per euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) emesso dal Tribunale di Palmi (RC) Sez. Dist. di Cinquefrondi (RC) in data 1807/2007 rep. n. 648

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Immobile n.1

Comune Cittanova (RC)

Catasto Terreni, foglio 24, particella 75, consistenza 58 are 20 centiare

Immobile n.2

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 558, sub 1, A5 "abitazione di tipo ultrapolare", via Fondaco n. 8, piano terra e 1°.



Immobile n.3

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 561, A4 “abitazione di tipo popolare”,

consistenza 3 vani, via Fondaco n. 22, piano terra e 1°.



UNITA' NEGOZIALE N. 2:

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 186, sub 4, A2 “abitazione di tipo

civile”, consistenza 8 vani, C.da Celano n. 16, piano 1°



UNITA' NEGOZIALE N. 3:

Immobile n.1

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 6, A3 “abitazione di tipo economica”,

consistenza 7 vani, Via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano terra e 2°.

Immobile n.2

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 4, C6 “stalle, scuderie, rimesse,

autorimesse”, consistenza 39,00 m², Via Arciprete Rodinò Toscano n. 15, piano terra .



Immobile n.3

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 759, sub 7, L – “lastrico solare” consistenza 125

metri quadrati, Via Arciprete Rodinò Toscano n. 13, piano 2°.



UNITA' NEGOZIALE N. 4:

Immobile n.1

Comune Polistena (RC)



Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 9, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6 vani, Viale Italia n. 51, piano 2°.

Immobile n.2

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 11, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 7,5 vani, Viale Italia n. 51, piano terra e S1.

Immobile n.3

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 12, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6 vani, Viale Italia n. 51, piano 1°.

Immobile n.4

Comune Polistena (RC)

Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1486, sub 10, A3 “abitazione di tipo economica”,
consistenza 6,5 vani, Viale Italia n. 51, piano
terra e 1°.

Nota: *Si ricorda che sono state sospese le operazioni peritali per i beni, nella titolarità di Condoluci Giuseppe, riportati nell'unità negoziale n. 1 e n. 2.*

05. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 16/12/2015 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

06. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 4)

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

LOTTO 1

“Piena proprietà dei seguenti beni”

- Comune di Polistena (RC), via Arciprete Rodinò Toscano n. 13- **abitazione** collocata al piano secondo con annessa al piano terra, corte di pertinenza esclusiva, identificata al N.C.E.U. al foglio 17, particella 759, sub 6, categoria A/3, vani 7, superficie catastale totale 142 m²;
- Comune di Polistena (RC), via Arciprete Rodinò Toscano n. 15 – **locale garage** collocato al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 17, particella 759, sub 4, categoria C/6, consistenza 39,00 m², superficie catastale totale 46,00 m² ;
- Comune di Polistena (RC), via Arciprete Rodinò Toscano n. 13 – **lastrico solare di copertura**, identificato al N.C.E.U. al foglio 17, particella 759, sub 7, consistenza 125,00 m².

Prezzo base d’asta _____ **€ 150.700,00.**

LOTTO 2

“quota di proprietà per diritti paria a 2/8”

Comune di Polistena (RC), Viale Italia n. 51 – **abitazione** a due piani fuori terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessa corte di pertinenza ad uso comune di circa 335 m² identificata col sub 13. Detta abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1486, sub 10, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 m², rendita 268,56 €.

Prezzo base d’asta _____ **€ 31.000,00**

LOTTO 3

“quota di proprietà per diritti paria a 2/8”

Comune di Polistena (RC), Viale Italia n. 51 – **abitazione**, collocata al piano terra e piano interrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessa corte di pertinenza ad uso comune di circa 335 m² identificata col sub 13, identificata al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1486, sub 11, categoria A/3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 m² .

Prezzo base d’asta _____ **€ 47.000,00**



LOTTO 4

“quota di proprietà per diritti paria a 2/8”

Comune di Polistena (RC), Viale Italia n. 51 - **abitazione**, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con annessa corte di pertinenza ad uso comune di circa 335 m² identificata col sub 13, collocata al piano primo e piano secondo, identificata al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1486, sub 12 (categoria A/3, consistenza 6, vani, superficie catastale totale 124 m²) e sub 9 (categoria A/3, consistenza 6, vani, superficie catastale totale 129 m²).

Prezzo base d'asta _____ € 82.700,00

Palmi, lì 06/06/2016

Il ctu
Arch. Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

