Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO di PALMI
Sez. Civile
Esecuzioni immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare n° 74/2023
promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

Contro

XXXXX

Giudice dell'esecuzione: d.ssa Marta Caineri
Prossima Udienza: 06-11-2024

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: Ing. Pietro Galluccio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

Oggetto: Tribunale Ordinario di Palmi – Sezione Civile –
Procedura di esecuzione immobiliare n° 74/2023
promossa da
PRISMA S.P.V S.r.l.
Contro
SigXXXXX

INDICE

01. Premessa.....2
02. Pignoramento proc. es. n° 74/2023 4
03. Dati Catastali 4
04. Precedenti proprietari nel ventennio \1antecedente al pignoramento.....4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....6
07. opponibilita' o meno alla procedura esecutiva dell'assegnazione della casa familiare alla moglie dell'esecutato.....*6*
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto (n. 1).....7

Allegati

lettera di comunicazione sopralluogo con ricevute.....8
verbale di sopralluogo 9
copie delle ispezioni ipotecarie.....11
copia del bando.....19
copia dell'ordinanza.....23
copia delle disposizioni generali di vendita.....28

01. PREMESSA

La consulenza è stata disposta dal signor Giudice dell'esecuzione con disposizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

del 26-01-2024 nominando CTU l'arch. XXX Con successiva disposizione del 29-02-2024 il G.E. nomina CTU, in sostituzione del precedente in quanto rinunciatario, il sottoscritto ing. Pietro Galluccio nato a Rosarno (RC) il 24-05-1951 e residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I° n. 59, il quale in data 05-03-2024 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il G.E. dispone, inoltre, al CTU di

- *Procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) al foglio di mappa n. 55 part.lla:*

-473 sub 7 – piano 1° - cat.: A/3 – cl. 3 – consistenza: 7,5 vani – R.C.: €375,72 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.);

in testa al XXXXXXXXn. a Taurianova (RC) iXXXXXXXproprietario 1/1;

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 08 aprile 2024 sull'immobile oggetto di pignoramento.

- In data 08-03-2024 è stata presentata la SCHEDA INFORMATIVA;

Il sig Giudice, letta la scheda preliminare invita il sottoscritto CTU ad elencare le iscrizioni e trascrizioni indicate nella relazione notarile ed a specificare se il decreto di omologa sia stato o meno trascritto nei pubblici registri;

- in data 15-03-2024 è stata presentata scheda integrativa;

il sig. G.E. letta la scheda invita il CTU a proseguire nelle operazioni peritali ed a redigere la perizia avendo cura di verificare la legittimità urbanistica del fabbricato, di acquisire il certificato catastale storico dei beni pignorati e di considerare, nella stima, l'opponibilità alla procedura esecutiva dell'assegnazione della casa familiare alla moglie dell'esecutato;

- Con nota del 10-05-2024 è stata richiesta una proroga di gg 45 per la redazione e l'invio della perizia alle parti che viene concessa con disposizione del G.E. del 13-05-2024 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

rinvia l'udienza al 06-11-2024;

02. PIGNORAMENTO - P.E. N° 74/2023.

Trascritto: Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 05-01-2024 al n. 229 del R.G. e al n. 205 del R.P.;

a favore: PRISMA SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) – C.F. 05028250263;

contro: SigXXXXX;

unità neg. 1: piena proprietà pari a 1/1 del bene censito nel Comune di Taurianova (RC) al foglio 55 part.lla 473 sub 7 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.);

3. Dati Catastali

Il bene è censito in N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) intestato al sig. XXXXX

4. **Foglio 55 particella 473 sub 7**, via Madonna Addolorata n 13 (oggi via Antonio De curtis n. 25) – piano 1° - categoria: A/3, classe: 3 - consistenza: 7,5 vani – rendita cat.: € 375,72 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.);

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

L'u.i. sopra descritta è pervenuta all'attuale proprietario **sig. AXXXXX** n. a Taurianova (RC) ilXXXXXdiritti pari a 1/1 per **Atto di donazione dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova, del 29-11-1990 n. rep 52.037/14.645 reg.to in Palmi il 3 XXXXX XXXXe trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 05-12-1990 al n. 13766 del R.G. e n. 16162 del R.P.**

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

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:

- **Trascrizione: Decreto di omologa di separazione** con assegnazione casa coniugale del Tribunale di Palmi rep. 204/2009, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 06-04-2017 al n. 4438 di formalità; **favore**: LXXXX n. a Polistena il 27-01-1967- **contro**: XXXXXe n. a Taurianova (RC) il 28-05-1958;

- **Ipoteca volontaria:** come da relazione notarile

iscritta: il 25-08-2008 al n. 15851 del R.G. e al n. 2126 del R.P.;

a favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano via Tortona n. 33);

contro: sigg. XXXXXe n. a Taurianova il XXXXX (debitore non datore di ipoteca) come da atto pubblico a rogito Termini Mariachiara, notaio in Taurianova, in data 11-08-2008 rep. 6012/1431;

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

unità neg. 1: censiti in N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC):

- **Foglio 55 particella 473 sub 7**, via Madonna Addolorata n 13 – piano 1° - categoria: A/3, classe: 3 - consistenza: 7,5 vani – rendita cat.: € 375,72 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.);

- **Pignoramento n 1:**

trascritto: presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 05-01-2024 al n. 229 del R.G. e n. 205 del R.P.

a favore: PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) – C.F. 05028250263;

contro: SXXXXXX8;

derivante da: atto giudiziario del 17-12-2023 – Tribunale Unep di Palmi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

unità neg. 1: piena proprietà del bene censito nel Comune di Taurianova (RC) al foglio 55 part.lla 473 sub 7 per diritti 1/1 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.;

06. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/03/2024 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli;

07. OPPONIBILITA' O MENO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA DELL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE ALLA MOGLIE DELL'ESECUTATO

Premesso che:

- la disposizione di assegnazione della casa coniugale alla moglie dell'esecutato è stata trascritta anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento;
- l'assegnazione della casa familiare alla moglie è un provvedimento che ha lo scopo preciso di tutelare la famiglia;
- tale diritto di assegnazione non ha effetto di sospendere o bloccare il pignoramento e non si estingue automaticamente con la vendita all'asta dell'immobile;
- il diritto di assegnazione è opponibile e continua quindi a sussistere fino alla sua cessazione cioè fino al venire meno della sua naturale durata, costituita dal raggiungimento della maggiore età del figlio affidato al genitore assegnatario dell'immobile e/o all'indipendenza economica;

e, considerato

- che la definizione dei presupposti per l'inopponibilità richiede indagini e ricerche approfondite sullo stato sociale della moglie e del figlio, seppure quest'ultimo maggiorenne,

il valore commerciale di stima per la vendita del lotto all'asta rimane invariato così come riportato al punto successivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1

Ing. Pietro Galluccio – via Umberto I n. 59 – 89016 Rizziconi (RC) – tel. e fax 0966-54355 –
pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

08. DESCRIZIONE SOMMARIA E VALORI PER LA VENDITA DEL LOTTO PROPOSTO (N. 1)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la costituzione di un unico lotto (Lotto n. 1). La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto è riportata negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO n. 1

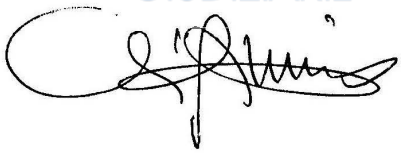
Comune di Taurianova (RC), identificato nel N.C.E.U. al foglio 55

- **particella 473 sub 7**, via Madonna Addolorata n. 13 (oggi via Antonio De Curtis n. 25 – piano 1°- categoria: A/3 - classe:3 - consistenza: 7,5 vani – rendita cat.: € 375,72 con pertinenze su sub 2 e sub 18 (B.C.N.C.);

Prezzo base d'asta 148.257,00.

"Tale prezzo base è al lordo di tutte le detrazioni che dovessero scaturire dall'esame di un possibile procedimento di istanza di sanatoria edilizia per il bene oggetto di pignoramento che andrebbero a gravare sul soggetto aggiudicatario per come fatto presente in relazione – ***Perizia lotto n. 1*** - "

Il CTU
Ing. Pietro Galluccio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIETRO GALLUCCIO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 7d1b1