



TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Civile



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **49/2022** R.G.E.

PROMOSSA DA



CONTRO



CREDITORI INTERVENUTI



Nessuno.





INDICE

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
2a. DATI DEL PIGNORAMENTO.....	3
2b. DATI CATASTALI.....	4
3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	4
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	5
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO	5
6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEL LORO VALORE...	5

Allegati

- Verbale di sopralluogo immobile;
- Ispezione ipotecaria al 20/02/2024;
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 1
- Fascicolo relativo al Lotto di vendita n. 2



1. PREMESSA

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari, al fine di valutare i beni oggetto di pignoramento e redigere una relazione di stima, il sottoscritto ing. Maurizio Cento, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. A2300, domiciliato presso lo studio tecnico ubicato in Gioia Tauro (RC), alla via Nazionale 18, n°400, ha provveduto in data 03/11/2023 alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico dello stesso alla cancelleria preposta.

Successivamente ha provveduto al controllo preventivo della documentazione già agli atti, provvedendo al recupero della documentazione mancante e redigendo specifica Scheda di Verifica Preliminare depositata con procedura telematica in data 21/11/2023.

Infine, ricevuto il definitivo invito del giudice all'avvio delle operazioni peritali con atto del 22/11/2023, ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati in data 01/12/2023, dopo aver comunicato la fissazione della data ai debitori a mezzo raccomandata A/R e al creditore a mezzo e-mail-pec, ed ha redatto la presente relazione, che si deposita con procedura telematica entro i termini stabiliti dal giudice, avendone già trasmesso copia alle parti in causa.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2a. DATI DEL PIGNORAMENTO

Specie: Atto Esecutivo Cautelare

Numero di repertorio: 101/2022 del 21/05/2022

Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 11016; Registro Particolare n. 8998; presentazione n. 14 del 29/06/2022;

Soggetti a favore:

Soggetti contro:

Immobili pignorati:

Immobile n. 1: Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro (RC) - Foglio 26 – part. 292 – sub. 3 - natura A/4;

Immobile n. 2: Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro (RC) - Foglio 26 – part. 178 – sub. 9 - natura C/1.

2b. DATI CATASTALI

Immobile n. 1

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC)

Foglio 26; Particella 292; Subalterno 3

Diritto di proprietà:

- quota pari ad 1/1 → in regime separazione dei beni

Classamento:

- Rendita: Euro 115,69
- Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani

Indirizzo:

- Via Montebello Ionico n. 8, Piano T - 2 – 3

Dati di superficie:

- Non indicata

Atti di aggiornamento:

- VARIAZIONE del 20/06/2013 Pratica n. RC0202890 in atti dal 20/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 65855.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2018 Pratica n. RC0072177 in atti dal 03/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16066.1/2018)

Immobile n. 2

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro (RC)

Foglio 26; Particella 178; Subalterno 9

Diritto di proprietà:

- quota pari ad 1/1 → in regime separazione dei beni

Classamento:

- Rendita: Euro 1.103,93
- Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 57 mq

Indirizzo:

- Via Roma n. 27, Piano S1 e Terra

Dati di superficie:

- Totale = 75mq;

Atti di aggiornamento:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2021 Pratica n. RC0059185 in atti dal 26/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.36967.1/2021);
- VARIAZIONE del 02/08/2016 Pratica n. RC0116411 in atti dal 02/08/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 33949.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/06/1981, prot. n. 481

3. I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

La provenienza dei beni in favore della debitrice è così ricostruita:

- Riguardo l'immobile individuato al NCEU del Comune di Gioia Tauro (RC) al Foglio 26, part. 178, sub. 9, in forza dell'atto di compravendita rogato il 18/08/1992 dal dott. Castaldo Luigi, notaio in Seminara (RC), repertorio n. 4019 e trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 14/09/1992, registro generale n. 12072, particolare n. 10153.
- Riguardo l'immobile individuato al NCEU del Comune di Gioia Tauro (RC) al Foglio 26, part. 292, sub. 3, in forza dell'atto di donazione rogato il 20/06/2002 dalla dott.sa Brigandi Carmela, notaio in Gioia Tauro (RC), repertorio n. 9627, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 25/06/2002, registro generale n. 9242, particolare n. 7550.

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Sull'immobile oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento, non risultano formalità pregiudizievoli ad eccezione del pignoramento immobiliare per cui è stata iscritta causa di vendita immobiliare.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 7/09/2023 non sono risultate altre formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

L'esecutata è risultata soggetto passivo su altri immobili di sua proprietà a favore dello stesso soggetto promotore della presente procedura esecutiva corrispondente alla seguente formalità:

- Registro Particolare 10753 Registro Generale 13230, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/2022 del 20/07/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in GIOIA TAURO (RC)

6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEI RELATIVI VALORI

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita di due lotti, uno per ogni bene pignorato, che saranno dettagliatamente descritto e valutato nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda.

LOTTO n. 1:

Piena proprietà di una unità immobiliare consistente in una abitazione di tipo residenziale, ubicata al secondo piano e terzo in Gioia Tauro (RC) all'angolo tra via Montebello Ionico e via Catania. L'abitazione, classificabile come "Abitazione di tipo economico", si trova in pessime condizioni manutentive ed è composta da: un cucinino, una camera un bagno e un ripostiglio al piano secondo; un bagno una camera e una veranda al piano terzo.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 10.000,00 (diecimila/00)**

LOTTO n. 2:

Piena proprietà di una unità immobiliare consistente in un locale per attività commerciale, ubicato a Gioia Tauro (RC) all'interno della cosiddetta "Galleria del centro" che unisce via Roma con Via Regina Margherita.

Tale unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ed è disposto su due piani: al piano terra è collocata una superficie utile per lo svolgimento dell'attività di vendita, al piano interrato è collocata una superficie utile per ai fini del deposito oppure come garage.

Prezzo a base d'asta _____ **€ 49.000,00 (quarantanovemila/00)**

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati dal Giudice.

Gioia Tauro, 20 febbraio 2024

Il CTU

Dott. Ing. Maurizio CENTO
Iscrizione all'Albo n° A 2300
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'edilizia

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di Reggio Calabria