

# TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **5/2022** 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... 6

**Allegati**

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- Fascicolo relativo al Lotto unico di vendita  
[REDACTED]

## 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 29/02/2024 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 05//03/2024.

Infine, ricevuto l'invito del giudice al proseguimento delle operazioni peritali con atto del 06/03/2024, ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati in data 04/04/2024, dopo aver comunicato la fissazione della data al debitore 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 - Verbale di pignoramento immobili

**Numero di repertorio:** 176 del 26/01/2024

**Nota di Trascrizione:** Registro Generale n. 2774; Registro Particolare n. 2324; presentazione n. 34 del 13/02/2024;

**Soggetti a favore:** [REDACTED]

**Soggetti contro:** [REDACTED]

### Immobili pignorati:

**Immobile n. 1:** Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Rizziconi (RC) al Foglio 31, part. 303 - sub. 7 - natura A/3 – Abitazione di tipo economico

## 2b. DATI CATASTALI

### Immobile n. 1

#### Dati identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC)

Foglio 31; Particella 303; Subalterno 7

#### Diritto di proprietà:

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

#### Classamento:

- Rendita: Euro 569,39
- Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani

#### Indirizzo:

- Via Niccolò Tommaseo n. 9, Piano T - 1 – 2

#### Dati di superficie:

- Totale: 200 mq; Totale escluse aree scoperte: 181 mq

#### Atti di aggiornamento:

- FUSIONE del 12/12/2007 Pratica n. RC0448303 in atti dal 12/12/2007 FUSIONE (n. 24914.1/2007);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2008 Pratica n. RC0082098 in atti dal 13/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8485.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. RC0275660 del 16/09/2008
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2023 Pratica n. RC0015898 in atti dal 03/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15898.1/2023);

## 3. I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Dagli atti depositati si evince che il debitore è divenuto proprietario del bene pignorato in forza del seguente atto:

- **Atto di Compravendita** a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Roccella Ionica, del 03/07/2006 rep.12296/4099, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 02/08/2006 al n. 10899 di formalità successivamente rettificato con atto di Compravendita trascritto il 18/12/2007 al n.21135 di formalità.

Originariamente il bene era di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/2 di piena

proprietà, ad essi pervenuto nel modo seguente:

- in parte in forza di atto di Divisione a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Roma, del 08/07/1987 rep.11322, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 07/08/1987 al n. 8965 di formalità;
- in parte in forza di atto di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Polistena, del 13/08/1980 rep.1696/785, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 21/08/1980 al n. 8562 di formalità.

#### **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 delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 03/01/2008 - Registro Particolare 9 Registro Generale 114 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6270/3346 del 20/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 2774 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 176 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Pignoramento per cui è causa)

#### **5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 14/05/2024 non sono risultate formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati successive al pignoramento.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO UNICO DI VENDITA E INDICAZIONE DEL RELATIVO VALORE**

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone la vendita come Lotto unico, dettagliatamente descritto e valutato nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda e di cui si consegna di seguito una breve descrizione:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un unico corpo di fabbrica consistente di una abitazione di tipo residenziale, che si sviluppa su tre piani (Piano Terra, Primo e Secondo), ubicata a Rizziconi (RC) alla via Niccolò Tommaseo.

Al piano Terra è distribuita la zona giorno con ingresso, salone, soggiorno, cucina bagno e ripostiglio. Sul retro una piccola area cortiliva di pertinenza esclusiva è posta in comunicazione diretta con l'ambiente cucina. Al piano Primo è distribuita la zona notte, consistente in due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Al piano secondo è collocato un lastrico solare abusivamente coperto con una struttura in ferro reggente un manto di copertura costituito da pannelli in lamiera grecata coibentata, che dovrà essere smantellata (o eventualmente sanata) per ripristinare la legittimità urbanistica

**Prezzo a base d'asta \_\_\_\_\_ € 71.000,00 (diecimila/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, 15 maggio 2024

Il CTU

