

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura n° 2/2023 R.G.N.

“APORTI S.R.L.

Contro

XXXXX

G.E. dott.ssa Marta CAINERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

PARTE GENERALE

Il C.T.U.

Arch. Domenico Impiombato

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 2/2023 R.G.E. promossa da:

APORTI S.R.L.

contro

XXXX

01.	Premessa.....	2
02.	Svolgimento delle operazioni.....	2
03.	Pignoramento p.e. n° 2/2023.....	4
04.	Dati Catastali.....	5
05.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	5
06.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	6
07.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	7
08.	Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (lotto1).....	7

Allegati

•	verbale di sopralluogo.....	9
•	le copie delle ispezioni ipotecarie.....	11
•	certificati di residenza	12
•	la copia del bando.....	14
•	la copia dell'ordinanza.....	16
•	la copia delle disposizioni generali di vendita.....	20

01. Premessa

Con ordinanza del 07/04/2023 il G.E. Dott.ssa Marta CAINERI 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 Nazionale Trodio n. 5, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento *notificato il 28/12/2022, repertorio n. 1741 e trascritto* presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data **14/03/2023**, ai **nn. 4855** reg. gen. e **3645** reg. part. a **favore di APORTI S.R.L.** e contro **OMISSIS**.

Il pignoramento si riferisce all'intera **quota 1/1** del seguente bene:

“1”	Unità immobiliare, categoria Catastale A/2 "Abitazione di tipo Civile", identificata al N.C.E.U. al foglio 24, particella 567, sub 4 , comune di Gioia Tauro (RC) via Rosmini n. 6, interno 2, piano terra, in ditta a OMISSIS per diritti di proprietà par la quota di 1/2 e OMISSIS , per diritti di proprietà per la quota di 1/2 ,
-----	---

02. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver proceduto al giuramento di rito, ho esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare,

eseguendo 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, presso il notaio Rita Tripodi di sant'Eufemia d'Aspromonte ho ritirato l'atto di provenienza del bene pignorato in ditta agli esecutati "atto di donazione del 09/04/1999 rep. 58760, registrato a Palmi il 26/04/1999 al n. 725/ S 1° vol. e trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 06/05/1999 al n. 6176 d'ordine e 4967 di formalità. 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 Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG). Il G.E., letta la scheda preliminare, con ordinanza del 24/04/2023 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente ho fissato nelle forme di rito il sopralluogo congiunto con il custode Avv. Clara Tripodi e, il giorno 19/05/2023 alle ore 15.30, previo avviso a mezzo raccomandata a/r agli esecutati **XXXX** a mezzo P.E.C.; a **APORTI S.R.L.** presso gli avv. Luca Jeantete e Sara Margarita, ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi, nel giorno e nell'ora fissata, presso il comune di Gioia Tauro (RC), all'incrocio tra la via San Pio X e la via Antonio Rosmini, dove è collocato l'immobile oggetto di pignoramento. Arrivato sul posto congiuntamente al custode all'orario stabilito ho constatato che l'immobile era occupato dal signor XXX il quale permettevano l'accesso all'immobile dando la possibilità al sottoscritto CTU di effettuare una accurata ispezione visiva e fotografica dell'immobile e annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e planovolumetriche. terminate le operazioni peritale alle ore 16:30 ho dichiarato chiuse le stesse, come da verbale in allegato.

Successivamente mi sono recato più volte presso il comune di Gioia Tauro (RC) per verificare la residenza degli occupanti dell'immobili e la conformità urbanistica. All'Ufficio Anagrafe ho ritirare copia del certificato di residenza degli esecutati e all'Ufficio Tecnico dopo regolare richiesta ho avuto accesso agli atti prendendo visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto

di stima. Dall'analisi di detta documentazione è emerso che, il primo piano del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato assentito con regolare permesso di costruire n. 291 del 25/01/1984 pratica edilizia n. 3621, nel quale l'Ufficio autorizzava la "Realizzazione di un fabbricato in c.a. a un piano terra per civile abitazione", inoltre, nel confrontare le planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto depositate presso il Comune, lo scrivente ha potuto constatare che non sussistono delle differenze nella distribuzione interna rispetto a quanto riportato in progetto, mentre sono state riscontrate delle discordanze rispetto al progetto approvato relative ad alcune bucatore in facciata che presentano dimensioni e posizioni diverse, inoltre, l'appartamento è dotato di una veranda coperta e un vano adiacente al muro perimetrale del fabbricato con accesso autonomo non riportati nella planimetria di progetto né al catasto (*si rimanda al relazione lotto 1 per una descrizione più dettagliata*). 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 rassegnò.

03. Pignoramento p.e. n° 14/2022 notificato il 24/02/2022, repertorio n. 250/2022.

trascritto: il 14/03/2023 RR.II. di Reggio Calabria ai nn. 4855 reg. gen. e 3645 reg. part...

a favore: **APORTI S.R.L.**, relativa all'unità *negoziale 1* per diritti di proprietà per la **quota di 1/1**,

contro: **XXXXXX** relativi all'unità *negoziale*

n. 1 per diritti di proprietà per la **quota di 1/2**,

XXXXXX, relativi all'unità

negoziale n.2 per diritti di proprietà la **quota di 1/2**,

Unità Negoziale n. 1

immobile n. 1: Comune di Gioia Tauro (RC), catasto Fabbricati, foglio 24, particella 567, sub 4,

Natura A2 – Abitazione di Tipo Civile, consistenza 5 vani, indirizzo Via Rosmini interno 2 .

Note

- Non sussistono divergenze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non sussistono divergenze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

04. Dati Catastali

~ N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC), **foglio 24, particella 567, subalterno 4**, Via San Pio Decimo n. 1 interno 2 e via Antonio Rosmini n. 6 interno 2 piano terra, , Categoria A/2 "Abitazione di tipo Civile" , classe 2, vani 5, superficie catastale totale m² 128 esclusa area scoperta 117 m², rendita euro 309,87;

In ditta a: **XXXXXX** per diritti di proprietà par la

quota di 1/2 e **XXXXXX**, per diritti di

proprietà la **quota di 1/2**. Gli intestatari dell'immobile sono in regime di comunione dei beni.

05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- 1) **La particella di terreno**, su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuto, ai Signori **XXXXXX**, in forza dell'atto del **Notaio Santoro del 07/08/1978, repertorio numero 6394**, raccolta numero 1140, registrato a Palmi il 14/08/1978 al numero 1997, volume 92 e trascritto a Reggio Calabria il 17/08/1978 ai numeri 9049/8114.
- 2) **Sul predetto terreno** i coniugi **XXXX** hanno edificato il fabbricato, nel quale ricade l'immobile oggetto di stima, autorizzato con **nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria del 25/07/1983 numero 8186, con Concessione Edilizia n. 3621 rilasciata in data in data 25/01/1984 e successione Concessione Edilizia n. 2332 rilasciata in data 31/03/1987**.
- 3) **Intestati**: Il fabbricato pignorato **alla data 11/02/1993** il, apparteneva ai signori: **XXXX** per diritti di proprietà per la **quota di 1/2** e **XXXX** per diritti di proprietà per **la quota di 1/2**.

Titolo: Atto notarile Pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. **Tripodi Rita**, Notaio in Sant'Eufemia

d'Aspromonte, del **09/04/1999 rep. 58760**, trascritto il **06/05/1999** al n. **4966 reg. part. e n. 6175** del reg. gen.. **XXXX** hanno donato ai signori **XXXX**

XX l'intera proprietà del bene oggetto di pignoramento.

donante: XXXX 1/2 e XXXXX per diritti pari a 1/2 ;

donatario: XXXXX, diritti pari a 1/2 e XXXXX diritti pari a 1/2 ;

06. 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 derivante da decreto ingiuntivo:

iscritta: in data 17/08/2011 ai nn. **R.G. 15731, R.P. 2761**

a favore: UNICREDIT SPA.

Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

contro:

Soggetto n. 1: **XXXXXX** relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la **quota 1/2**;

Soggetto n. 2: **XXXXXX** relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la **quota 1/2**;

derivante: Decreto Ingiuntivo per la somma di 120.000,00 € di cui 90.427,31 € per capitale. Pubblico ufficiale: Tribunale di Ravenna, in data 11/08/2011 rep. 1016 .

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Taro (RC), catasto Fabbricati, foglio 24, particella 567, sub 4, natura A2- Abitazione di Tipo Civile, Consistenza 5 vani, indirizzo Via Rosmini n.6 interno 2 ,Piano Terra.

- Pignoramento relativo alla presente esecuzione n. 2/2023:

trascritto: il 14/03/2023 ai nn. **4855** reg. gen. e **3645** reg. part.

a favore: **APORTI S.R.L.**, relativamente all'unità **negoziale n. 1** per diritti di proprietà per l'intera **quota 1/1**

contro: **XXXX**, relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per la **quota di 1/2** e **XXXX** relativi all'unità negoziale n. 1 per diritti di proprietà per la **quota di 1/2** .

derivante: Atto giudiziario, UNEP Tribunale di Palmi 28/12/2022 repertorio n.1741;

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), catasto Fabbricati, **foglio 24, particella 567, sub 4**, natura A2
”*Abitazione di tipo Civile*”, Consistenza 5 vani, indirizzo Via Rosmini n. 6, interno 2 Piano Terra.

07 Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in **data 14/04/2023** risulta che successivamente al pignoramento, in relazione al beni di cui alla presente relazione **non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli**.

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in un unico lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti è riportata nell'allegato fascicoletto cui si rimanda.

LOTTO 1

“Piena proprietà del seguente bene”

- Comune di Gioia Tauro (RC), Antonio Rosmini n. 6, interno 2 - Appartamento ad uso civile abitazione, collocato al piano terreno, di un fabbricato di maggior consistenza a quattro piani fuori terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 24, particella 567, sub 4, categoria A/2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 128 m².

Prezzo base d'asta 73.700,00 € *diconsi euro (settantatremilasettecento /00*

Palmi, lì 10/08/2023

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato