

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa A. PALOMBELLA

R.G.E.S. 148/2021

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. PALOMBELLA

Il sottoscritto Avv. Sebastiano Pes, nominato delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c. bis c.p.c. , con provvedimento del 07.05.2024 notificato a mezzo pec il successivo 8.5.2024, promossa nei confronti della Società FRAEPA S.r.l. (c.f. 08474731000), in persona del suo legale rappresentante p.t., con sede in Roma, Via Loviano n°1 a mezzo della presente Relazione evidenzia quanto in appresso.

ESAME PRELIMINARE DEL FASCICOLO

Il titolo esecutivo è costituito da una ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario, Rep. 19898/10362 del 16.09.2010, Reg. Part. 2558, Reg. Gen. 1003, stipulato dalla Immobiliare Trinità S.r.l. con la Banca Popolare di Bergamo S.p.a in data 16.10.2010 per € 1.980.000,00 , a rogito del Notaio W. Romano, Notaio in Carbonia per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palau, Provincia di Sassari, al Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2, categoria C/1, Classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 106 mq., rendita Euro 2.289,40.

Successivamente il mutuo veniva frazionato con atto di quietanza del 4.8.2011 a Rogito del Dott. G. Fancello, Notaio in Macomer, Rep, 2621, Racc. n°1834.

Infine il Sig. Pietro Spano, vendeva con acollo alla FRAEPA S.r.l. l'immobile di sua proprietà con atto di compravendita del 28.10.2011 a rogito del

Dott. G. Fancello, Rep. 2960, Racc. 2076, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 25.11.2011 ai n°11202/7257.

In data 2.2.2017, con rogito del Dott. G.B. Calvi, Notaio in Brescia, Rep. 103241, Racc. 35832 la Banca Popolare di Bergamo si fondeva mediante incorporazione nella UBI BANCA S.p.a., subentrando a pieno diritto in tutti i rapporti contrattuali.

Con atto di precetto notificato in data 3.5.2021, la SIRIO NPL, con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n°1, in qualità di cessionaria del credito pecuniario della UBI BANCA S.p.a. intimava alla FREAPA S.r.l., il pagamento della somma complessiva di € 181.299,59.

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

E' stato notificato un atto di pignoramento in data 3.8.2021, Verbale di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania in data 23.09.2021, ai numeri 7010 Reg. Part. e 9877 Reg. Gen. 2324 a favore della SIRIO NPL e contro FRAEPA S.r.l. (c.f. 08474731000), in persona del suo legale rappresentante p.t., con sede in Roma, Via Loviano n°1 e i dati relativi all'immobile in oggetto corrispondono ai dati riportati nel pignoramento dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palau, Provincia di Sassari, al Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2, categoria C/1, Classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 106 mq., rendita Euro 2.289,40

Esperite le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania sull'immobile sopra meglio descritto risulta gravare oltre alla formalità pregiudizievole indicata nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. :

1) ISCRIZIONE NN. 10003/2558 del 20/09/2010 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 16/09/2010 in notaio ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER rep 19898/10362 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 03034840169, contro SPANO PIETRO Nato il 28/04/1963 a TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA (SS) Codice fiscale SPN PTR 63D28 L428 Y in qualità di terzo datore di ipoteca Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Capitale € 1.980.000,00 Montante ipotecario Totale € 3.960.000,00 durata 25 anni e successiva ANNOTAZIONE NN. 9111/1603 del 19/09/2011 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 04/08/2011 Notaio FANCELLO GIANNI di MACOMER (NU) Numero di repertorio 2621/1834.

2) TRASCRIZIONE NN. 9877/7010 del 23/09/2021 – Verbale di Pignoramento immobiliare del 03/08/2021 rep. 842 - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS), a favore di SIRIO NPL S.R.L. contro FRAEPA S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 08474731000 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

CREDITORI INTERVENUTI

Nella presente procedura non vi sono creditori intervenuti

PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569

c.p.c.

Con decreto del G.E. Dott.ssa R. Campesi è stata fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 7.11.2023 e nominato il perito estimatore l'Arch. M.E. Trivellin, il quale ha accettato l'incarico ed ha avuto modo di depositare l'elaborato Peritale in data 2.5.2024 dal quale è emerso che : l'immobile è correttamente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palau, Provincia di Sassari, al Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2, categoria C/1, Classe 1, consistenza 97 mq, superficie

catastale 106 mq., rendita Euro 2.289,40 e i dati riportati nel pignoramento corrispondono agli estremi catastali dell'immobile.

Lo stato attuale è coerente con la planimetria catastale e con il progetto concessionato. L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Non sussistono sul bene pignorato vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono diritti demaniali di alcun genere o usi civici, né convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura.

L'unità immobiliare, pur essendo parte di un complesso edilizio, è di fatto indipendente e non risulta abbia vincoli di natura condominiale.

L' immobile in oggetto non è occupato, non è presente nessun contratto d'affitto.

Il valore di mercato è stato determinato in € 286.000,00 (duecentottantaseimila/00).

Per quanto attiene la certificazione energetica non risulta agli atti l'attestato di prestazione energetica.

In data 14.5.2024 il sottoscritto ha provveduto all'apertura presso il Banco di Sardegna di Olbia, Via De Filippi del conto corrente intestato al Tribunale di Tempio Pausania, Esecuzione Immobiliare n°148/2021, recante il n°70863893 e IBAN IT98P0101584980000070863893

Gli estremi del conto corrente sono stati comunicati al creditore precedente al fine di poter procedere con il pagamento dell'acconto.

Olbia-Tempio Pausania , li 19.06.2024

Avv. Sebastiano Pes