

## TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 52/2020 R.G. Es. promossa da

**SIENA SPL 2018 Srl**

**contro**



### INDICE

01. Premessa .....	1
02. Pignoramento p.e. n° 52/2020 .....	2
03. Dati Catastali .....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	3
07. Descrizione sommaria e valore commerciale per la vendita del lotto unico .....	4
<b>0Allegati</b>	
• il verbale di sopralluogo (nella documentazione del Custode giudiziario) .....	5
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	7
• Ultima concessione edilizia dell'immobile n. 409 del 14/02/1981 con progetto allegato.....	8
• Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 28/04/2008 per sanare il P.2 con progetto allegato	13
• la copia del bando .....	19
• la copia dell'ordinanza.....	23
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	23

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nell'elaborato peritale, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate, sia durante le operazioni di sopralluogo effettuato in data 20/12/2021 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sia presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte. Dallo studio finale della CTU, considerata la natura del bene pignoraio e la sua conformità di fabbricato indipendente tipologia a schiera su 3 livelli si propone n. 1 Lotto di Vendita.

**LOTTO DI VENDITA UNICO: Fabbricato con tipologia a schiera, distribuito su 3 livelli (3.F.T.) ed adibito a civile abitazione** sito in Sant'Eufemia d'Aspromonte in Via Michele Fimmanò, n.48 (al catasto riportato con n. civ. 21) facente parte di un maggior corpo di fabbrica realizzato intorno agli anni 40. Ultima Concessione Edilizia risalente al 1981 e Condono in Sanatoria del 2008: l'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 51 sub 4, P.T., P.1 e P. 2.

02. NOTA DEL 25/02/2021 N° DI FORMALITÀ 2496 E N° D'ORDINE 2955

**Verbale di pignoramento immobili** a favore della SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005, contro in Signori [REDACTED] a Reggio Calabria (RC) e [REDACTED] a Reggio Calabria (RC) in virtù di atto giudiziario del 12/10/2020 rep. N. 871 emesso dal Tribunale di Palmi :

**QUOTA PIGNORATA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ CIASCUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ**

**SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC), Via Fimmanò, 48**

Abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza di 6,5 vani,

riportata al NC.E.U. FG. 8 PARTICELLA 51 SUB 4.

03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestati a [REDACTED] [REDACTED] - quota 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] quota 1/2 di piena proprietà.

**Foglio 8 particella 51 sub 4**, via Michele Fimmanò n. 48, Piani Terra, Piano Primo e Piano Secondo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq totale aree escluse 123 mq e rendita € 214,85.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 5, part. 51 subalterno 4**

1) Intestati: [REDACTED] [REDACTED] nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 07/12/1896

Titolo: atto di compravendita del 21/11/1969 a rogito del Notaio Ferdinando Corigliano di Delianova (RC) registrato il 17/12/1969 n.ri 15257/17186.

venditrice: [REDACTED] nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 07/12/1896

acquirente: [REDACTED] nata a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 14/11/1932  
- quota 1/1 di piena proprietà.

2) Intestati: [REDACTED] (RC) il 14/11/1932

Titolo: Atto di Compravendita atto redatto a Rogito del Notaio Rita Tripodi con sede in Sant'Eufemia d'Aspromonte del 26/05/2009, n.ri 6482/8816.

venditrice: [REDACTED] (RC) il 14/11/1932  
- quota 1/1 di piena proprietà.

acquirente: [REDACTED] Reggio Calabria il 08/07/1985 e [REDACTED]  
[REDACTED]

**05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalla certificazione della dichiarazione notarile sostitutiva ipocatastale - ipotecaria ventennale redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio con sede in San Giuseppe Jato (PA) risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca Volontaria:**

iscritta: il 26/05/2009 ai n. 1270 di formalità e n. 8817 d'ordine.

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto a Siena Piazza Salimbeni, 3.

contro: i [REDACTED]  
[REDACTED]

derivante da: da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/05/2009 ai rogito del Notaio Tripodi Rita da Sant'Eufemia d'Aspromonte, rep. N. 89116/18849, per un montare ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 90.000,00 per la durata di 20 anni

unità neg. 1: Unità Immobiliari in Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC),  
Quota 1/1 di proprietà - N.C.E.U. foglio 8 particella 51 sub 4.

**Pignoramento della causa di cui oggetto 52/2020**

trascritto: 25/02/2021 ai n. 2496 di formalità e n. 2955 d'ordine.

a favore: della SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

Pignoramento su: Unità Immobiliari in Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC),  
unità neg. 1: quota 1/1 (quota per 1/2 ciascuno) - N.C.E.U. foglio 8 particella 51 sub 4, Cat. A/3,

**06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 25/02/2021 non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto unico**

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone un lotto unico di vendita.

La descrizione dettagliata e la valutazione del singolo lotto è riportata negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

**LOTTO DI VENDITA UNICO**

**Quota 1/1 di piena proprietà - Fabbricato con tipologia a schiera, distribuito su 3 livelli (3.F.T.) ed adibito a civile abitazione** sito in Sant'Eufemia d'Aspromonte in Via Michele Fimmanò, n.48, facente parte di un maggior corpo di fabbrica realizzato intorno agli anni 40. Ultima Concessione Edilizia risalente al 1981 e Condono in Sanatoria del 2008: l'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. al foglio di mappa 8 particella 51 sub 4, P.T., P.1 e P. 2.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 60.030,00**

Il ctu

\_\_\_\_\_