

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 11/2020 R.G.Es. promossa da

SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro

INDICE

01. Premessa	Errore. Il segnalibro non è definito.
02. Pignoramento p.e. n°11/2020	2
03. Dati Catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	7
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 2).....	7

Allegati

• Verbale di sopralluogo	8
• Ortofoto con posizione dei lotti	9
• Ispezioni ipotecarie	10
• Atti di provenienza lotto 1 - atto Divisa n° 15419 rep	18
• Atti di provenienza lotto 1- atto Albanese n° 34202 rep.....	26
• Atti di provenienza lotto 1- atto Tripodi n° 19455 rep. (nota).....	29
• Atti di provenienza lotto 2- atto Lustrì n° 72575 rep.....	32
• Atti di provenienza lotto 2- atto Lustrì n° 72576 rep. (nota).....	39
• Copia del bando	42
• Copia dell'ordinanza.....	46
• Copia delle disposizioni generali di vendita.....	51

01. Premessa

Il G.E. d.ssa Marta Caineri, ha conferito al sottoscritto ing. Antonio Brando, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n° A 651, con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 11/2020 R.G.E.

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il comune di Polistena, l'archivio notarile di Palmi, e, durante le operazioni di sopralluogo, sugli immobili oggetto di pignoramento, siti in Polistena, in contrada Contura, n°4, l'appartamento, e via Giuseppe Impastato, l'officina. Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/10/2020 alla presenza del sottoscritto CTU e del custode giudiziario avv.ssa Chiara Saffioti.

L'esecuzione riguarda un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a tre piani F.T. ed un capannone destinato a officina metalmeccanica siti in Polistena (RC) rispettivamente nelle contrade

periferiche Contura e Peschiera. L'ortofoto allegata, tratta da Google, evidenzia la posizione dei due immobili rispetto al centro edificato.

02. **Pignoramento p.e. n° 11/2020**, notificato il 24/01/2020.

trascritto: il 27/02/2020, presso l'Agenzia delle Entrate di R. C., ai nn. 2961 R.P. e 3769 R.G.

a favore: SIENA NPL 2018 s.r.l. (C.F. 14535211005)

contro: _____, nato a _____ il _____, (_____)

unità neg. 1: appartamento posto al primo piano, sito nel comune di Polistena, contrada Contura, avente la seguente identificazione catastale: **foglio 11, part. 466, sub. 4, cat. A/2, piano 1, classe 1, consistenza 7 vani, sup. cat. 161 mq (totale escluse aree scoperte 156 mq), rendita 361,52 €.**

unità neg. 2: capannone adibito ad officina metal meccanica posta al piano terra, sito nel comune di Polistena, contrada Peschiera (oggi via Giuseppe Impastato), avente la seguente identificazione catastale: **foglio 17, part. 408, cat. C/3, piano T, classe 2, consistenza 7 vani, sup. 160 mq, sup. cat. 176 mq, rendita 361,52 €.**

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Polistena, beni intestati a _____, per la piena proprietà:

- **foglio 11, part. 466, sub. 4, cat. A/2, piano 1, classe 1, consistenza 7 vani, sup. cat. 161 mq (totale escluse aree scoperte 156 mq), rendita 361,52 €, Traversa di via Maggiorana.**
- **foglio 17, part. 408, cat. C/3, piano T, classe 2, consistenza 7 vani, sup. 160 mq, sup. cat. 176 mq, rendita 361,52 €, contrada Peschiera.**

L'inserimento in catasto della part. 466, sub 4, risulta in atti sin 15/11/1994, intestata per la piena proprietà a _____, dante causa dell'attuale proprietario,

L'inserimento in catasto della part. 408 risulta sin dal 18/05/1992, intestata oltre che all'attuale, proprietario per 166,6/1000, a _____, per 166,6/1000 ciascuno, e Boeti Michele, per 500/1000, danti causa dell'attuale proprietario.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto fabbricati di Polistena, foglio 11, part. 466, sub 4**

1) Intestati: dal 08/08/2003, per l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, a _____, nato a _____ il _____, C.F. _____

Titolo: Donazione, accettata, a rogito della dott.sa Maria Tripodi, notaio in Polistena (RC), del 08/08/2003, rep. n°19455, registrato a Palmi il 13/12/1989 al n°2471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 28/08/2003 al n°12683 R.G. e al n°9961 R.P.

Donante: _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietario dell'intero.

Donatario: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per la piena proprietà.

Il donante, _____, risulta proprietario dell'intero immobile di cui fa parte il subalterno 4 sin dal 1994, anno in cui il fabbricato è stato censito a seguito della costruzione dello stesso. Il fondo su cui è stato costruito il fabbricato era, al tempo, identificato nel catasto terreni con le partt. 24, 25, 146, 151, 152 del foglio 11, in testa, per la piena proprietà, al suddetto _____ sin dal 14.09.1974. Nel 1974, con atto di compravendita a rogito del dott. Ettore Albanese, notaio in Cinquefrondi (RC), rep. n°34292, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RC il 04/10/1974 ai n. 13022 R.G. e 11766 R.P., _____, nato a _____ il _____, cedette a _____ la metà del suddetto fondo. Con tale atto _____, già proprietario di ½, diviene quindi pieno

proprietario dell'intero fondo. In seguito, le suddette particelle hanno dato origine all'attuale part. 466 su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il subalterno 4 pignorato.

~Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena (RC): foglio 17, part. 408

Intestato: dal 17/07/1997, a _____ per 1/2, nato a _____ il _____, coniugato con _____ in regime di separazione dei beni.

Titolo: Atto di donazione a rogito del dott. Tito Lustrì, notaio in Cittanova (RC), del 17/07/1997, rep. n°72575, registrato a Palmi il 21/07/1997 al n°1479

Donanti: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per 1/6 della piena proprietà, e _____, nato a Polistena il _____ C.F. _____, per 1/6 dell'intera proprietà.

Donatario: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per 2/6 della piena proprietà

Nota: _____ era già proprietario di 1/6 dell'intera proprietà per atto del dott. Stefano Divisa, notaio in polistena, del 07/10/1971, rep. 15419. Con il presente atto diventa quindi proprietario per 1/2.

~Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena (RC): foglio 17, part. 408

Intestati: dal 17/07/1997, a _____, nato a _____ il _____, coniugato con _____ in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà

Titolo: Atto di divisione a rogito del dott. Tito Lustrì, notaio in Cittanova (RC), del 17/07/1997, rep. n°72576, registrato a Palmi il 21/07/1997 al n°1480

Venditore: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale con la moglie _____, nata a _____ il _____, C.F. _____,

Acquirente: _____, nato a _____ (RC) il _____, C.F. _____,

per ½ della piena proprietà .

Nota: Con il suddetto atto _____, già proprietario di ½, diviene ora pieno proprietario della part. 408.

05. **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 volontaria:**

iscritta: in data 22/03/2002 al n° 4282 R.G. e al n°379 R.P.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta – società cooperativa a r.l. – con sede in Padova, C.F. 0269L650280, sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1.

contro: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 17, part. 408 (unità immobiliare 1.2);

_____ nato a _____ il _____, C.F. _____, per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 11, part. 466 sub 4 (unità immobiliare 1.1)

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo di 61.974,83 €. con atto a rogito del dott. Vittorio Pasquale, notaio in Polistena (RC), del 15/03/2002, rep. 13069.

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 09/12/2005 al n° 37468 R.G. e al n° 10695 R.P.

a favore: E.T.R. S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154, sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1.

contro: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____,

derivante da: ruolo del 20/10/2005 (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973), rep.27652/94 per un monte

ipotecario di 53.429,54 €. a fronte di un capitale di 26.714,97 €.

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 29/06/2015 al n° 10544 R.G. e al n° 925 R.P.

a favore: EQUITALIA SUD con sede in Roma, C.F. 11210661002, sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1.

contro: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____.

derivante da: ruolo del 26/06/2015(art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973), rep. 1468/9415, per un monte ipotecario di 494.568,68 €. a fronte di un capitale di 247284,34 €.

- **Pignoramento di cui alla presente procedura**, notificato in data 24/01/2020

trascritto: 27/02/2020 al n° 3679 R.G. e al n° 2961 R.P.

a favore: Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma, C.F. 14535321005, per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, per la piena proprietà dell'unità negoziale 1.

unità neg. 1: Immobili in Polistena (RC): 1.1- appartamento sito in contrada Contura, n°5, censito al foglio 11, part.466 sub.4, piano 1, cat.A/2, cl.1, 7 vani, 161 mq (156 sae), rendita 361.52 €;

1.2- laboratorio per arti e mestieri sito in contrada Peschiera snc, censito al foglio 17, part. 408, piano terra, cat. C/3, cl.2, 176 mq /(cons. 160 mq), rendita 314,01 €.

Derivante da: atto di precetto del 21/06/2019 notificato il 11/11/2019

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

Nessuna

07. **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 2 lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si

rimanda.

LOTTO 1

Comune di Polistena (RC), contrada Contura, n°5, piena proprietà dell'appartamento di 144 mq lordi, oltre 17 mq di balconi, al primo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 11 part. 466 sub. 4**

Prezzo base d'asta _____ **66.400,00 €.**

LOTTO 2

Comune di Polistena, via Giuseppe Impastato, n°7, già contrada Peschiera, piena proprietà di un capannone con destinazione ad officina metalmeccanica, di 176 mq lordi oltre 109 mq di terreno asservito, sito a piano terra., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 17 part. 408**

Prezzo base d'asta _____ **47.500,00 €.**

Il CTU

Ing. Antonio Brando