



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d’ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 56/2017 R.G.Es. alla quale è riunita la procedura esecutiva n° 19/2020 promossa da

[Redacted]

contro

[Redacted]

INDICE

| | |
|---|---|
| 3. Dati Catastali..... | 3 |
| 4. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento..... | 4 |
| 5. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento | 4 |
| 6. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento | 4 |
| 7. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto (Lotto 1)..... | 5 |
| 8. il verbale di sopralluogo N. 1 | 6 |
| 9. le copie delle ispezioni ipotecarie | 9 |

1. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 23 giugno 2018 sull’immobile oggetto di pignoramento sito in Sant’Eufemia d’Aspromonte (RC) via Duca d’Aosta n. 2 e 2/A.

Trattasi di due Procedure Esecutive la RGE 56/17 e la RGE 19/2020 riunite con Provvedimento del Giudice dell’Esecuzione in data 10/09/2020;

2. Pignoramento proc. es. n° 56/2017, notificato il 8/08/2017.

trascritto: presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 2/11/2017 ai nri 17069/14009.

a favore: 1 [Redacted]
[Redacted] quota 1/25;

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

contro [REDACTED]

unità neg. 1: Immobile 1, Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati f. 8 part. 165, sub 1, categoria C/1 – Classe 5, consistenza 21 mq, Superficie catastale mq 29 mq, via Duca d'Aosta n. 2 PT;

Immobile 2, Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati f. 8 part. 165, sub 2, categoria A/4 – classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 108 mq, via Duca d'Aosta n. 2/A, piano T-1.

3. Pignoramento proc. es. n° 19/2020, notificato il 24/03/2020.

trascritto: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 16/06/2020 ai nri 7503/5754.

- a favore:
1. [REDACTED]
 2. [REDACTED];
 3. [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. [REDACTED]
 6. [REDACTED]

quota 1/6.

contro

quota di 1/1.

unità neg. 1: Immobile 1, Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati f. 8 part. 165, sub 1, categoria C/1 – Classe 5, consistenza 21 mq, Superficie catastale mq 29 mq, via Duca d'Aosta n. 2 PT;

Immobile 2, Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), Catasto Fabbricati f. 8 part. 165, sub 2, categoria A/4 – classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 108 mq, via Duca d'Aosta n. 2/A, piano T-1.

Note: si rileva un'incongruenza tra i codici fiscali riportati nell'Atto di Pignoramento della Proc. Es. 19/2020 e la Nota di Trascrizione dei seguenti soggetti

4. Dati Catastali

- Catasto Fabbricati Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato a [redacted] nata [redacted] [redacted] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni:
Foglio 8 particella 165, sub 1, via Duca d'Aosta n. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 21 mq, sup. cat. Mq 29, rendita € 302,59;
Foglio 8 particella 165, sub 2, via Duca d'Aosta n.2/A PT e P1, classe 1, consistenza 6 vani, sup. cat. 108 mq, Rendita € 136,34.

5. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 8, part. 165, sub 1 e sub 2.
 - 1) Intestati: ad oggi, i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al f. 8 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte part. 165, sub 1 e sub 2, proprietà [redacted] per la intera quota.

Titolo: Sentenza scioglimento comunione ereditaria (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 11/12/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RRII il 11/2/2020 ai nr 2355/1860.

venditore: 1. [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
[REDACTED]
6. [REDACTED]
[REDACTED]
acquirente: [REDACTED]
[REDACTED]

Si fa presente che la suddetta sentenza di scioglimento è stata emessa nell'ambito della causa iscritta al numero RGN 1636/1994 e dalla stessa si evince, con riferimento al periodo previsto per legge, la piena titolarità dei beni pignorati in capo alla debitrice esecutata signora A [REDACTED]
[REDACTED]

6. 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 trascritto il 2/11/2017 (RG 17069 RP 14009), in relazione ai beni di cui alla presente procedura non risultano formalità pregiudizievoli.

7. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15/04/2021 risulta che successivamente al pignoramento trascritto il 2/11/2017 (RG 17069 RP 14009), in relazione ai beni di cui alla presente relazione sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Atto Giudiziario - Sentenza Scioglimento Comunione Ereditaria

Trascrizione del 11/02/2020 – Registro Particolare 1860 Registro Generale 2355 – Pubblico
Ufficiale Tribunale Rep. 296 del 11/12/2015;

b) Ipoteca Legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro Part. 265 Registro Gen. 2356 – Pubblico Ufficiale Tribunale
Repertorio 296 del 11/12/2015;

c) Ipoteca legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro part. 266 Registro Gen. 2357 – Pubblico Ufficiale tribunale
Rep. 296/2 del 11/12/2015;

d) Ipoteca legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro Part. 267 Registro generale 2358 – Pubblico Ufficiale
Tribunale Rep. 296/3 del 11/12/2015;

e) Atto di Pignoramento Immobili

Trascritto in data 16/06/2020 – Registro Part. 5754 Registro Generale 7503- Pubblico Ufficiale
Tribunale Rep. 316/2020 del 13/03/2020.

8. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto (1)

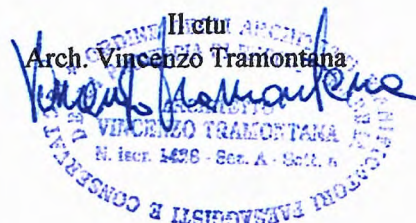
Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in unico lotto.

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto sono riportate nell'allegato fascicolo cui si rimanda.

LOTTO 1

Immobile, sito nel Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, via Duca d'Aosta, identificato nel Catasto
Fabbricato al foglio 8 con la part. 165, sub 1 e 2, composto da un vano al PT adibito a circolo e da un
appartamento al P1 in passato ad uso abitativo oggi del tutto inagibile.

Prezzo base d'asta _____ € 57.600,00.



Allegati

- 1° verbale di sopralluogo

Verbale di 1° accesso

Il giorno 23 giugno 2018, alle ore 10:00, la sottoscritta dottoressa [redacted], nella qualità di custode giudiziaria nella procedura esecutiva immobiliare n. 56/2017 promossa da [redacted] contro [redacted], unitamente al CTU Arch. Vincenzo Tramonterio, nominato per la stima del compendio pignorato, si reca sui luoghi di corso per effettuare le operazioni di primo accesso ai beni oggetto di custodia. Ci si reca in Sant'Eufemia alla Via Duca d'Aosta n. 2 e n. 2/A oggi 6 rispettivamente costituiti al piano terra da un locale adibito a circolo e al primo piano da un appartamento per civile abitazione. È presente il Sig. [redacted] delegato dalla Sig.ra [redacted] a presenziare alle operazioni esierne. Il locale a piano terra, adibito a circolo, è attualmente gestito dallo stesso Sig. [redacted] che

dichiaro di fermare alla debitrice esecutata un canone di 180,00 Euro in forza di contratto di locazione commerciale, di cui rilascia copia alla scrivente, sottoscritto con la madre Sig. ██████████ nel 2001 e di volta in volta tacitamente rinnovato.

Il custode attuale lo stesso Sig. ██████████ che tale canone dovrà essere da questo momento in poi versato alla procedura esecutiva n. 56/2017, riservandosi di verificare il rinnovo del contratto e la sua validità ai fini della procedura stessa circa la copertura del canone. Il locale al primo piano è costituito da un unico grande locale attrezzato e ben conformato liberamente comunicante con altra parte che il Sig. ██████████ dichiara di sua proprietà. Ci si sposta poi al primo piano, al quale si accede dall'esterno del box/corridoio tramite porta in legno del tutto deteriorata e scala in cemento si sale all'appartamento


costituito da tre stanze e un cucinino
in pessime condizioni e del tutto
impraticabile.

Il custode espone ai presenti le disposizioni
inerenti la custodia e gli effetti da
esse derivanti.

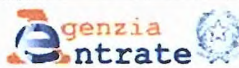
Si effettuano foto dei beni oggetti di
custodia.

Si rimanda alla relazione che sarà
in seguito redatta.

Il verbale, letto confermato e
sottoscritto, si chiude alle ore
10:45.


Luigi Polfano
Custode

- le copie delle ispezioni ipotecarie

| | | | |
|---|---------------|--|---------------------------|
|  | | Ispezione Ipotecaria | |
| Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare | | Data 19/10/2020 Ora 17:31:54 Pag. 1 - Segue | |
| Ispezione telematica per dati anagrafici Richiedente BSZFNC | | Ispezione n. T311670 del 19/10/2020 | |
| Dati della richiesta | | | |
| Codice fiscale: | [REDACTED] | Ricerca estesa in AT | |
| Tipo di formalità: | Tutte | | |
| Ulteriori restrizioni: | Nessuna | | |
| Situazione aggiornamento | | | |
| Sezione 1: | | | |
| Periodo informatizzato dal | 24/03/1992 al | 19/10/2020 | |
| Periodo recuperato e validato dal | -/-/1977 al | 23/03/1992 | |
| Sezione 2: | | | |
| Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al | | -/-/1977 | |
| ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione' | | | |
| Elenco omonimi | | | |
| 1. [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Luogo di nascita | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Data di nascita | [REDACTED] | Sesso | [REDACTED] |
| | | | Codice fiscale [REDACTED] |
| * Codice fiscale validato in anagrafe tributaria | | | |
| Volumi repertori | | | |
| Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori | | | |
| Elenco sintetico delle formalità | | | |
| Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2020 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 23/03/1992 | | | |
| 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2005 - Registro Particolare 22670 Registro Generale 35796 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/427 del 03/09/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE(RC) Nota disponibile in formato elettronico | | | |
| 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2017 - Registro Particolare 14009 Registro Generale 17069 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 979 del 08/08/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IPIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE(RC) | | | |

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/10/2020 Ora 17:31:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T311670 del 19/10/2020

per dati anagrafici
Richiedente BSZENC

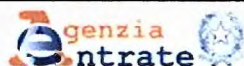
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/02/2020 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA SCIoglimento COMUNIONE EREDITARIA
Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE(RC)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2020 - Registro Particolare 265 Registro Generale 2356
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2020 - Registro Particolare 266 Registro Generale 2357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2020 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2358
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/3 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2020 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 7503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316/2020 del 13/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti anomalie non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'stato dell'automazione'.

Nessuna formalità presente.

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/04/2021 Ora 07:53:18
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T14217 del 15/04/2021

per immobile
 Motivazione ctu
 Richiedente TRMVCN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 8 - Particella 165 - Subalterno 1
 Periodo da ispezionare: dal 15/04/1990 al 15/04/2021
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 15/04/1990 al 15/04/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 14/04/2021

Elenco immobili

Comune di SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00165 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 7170 Registro Generale 9774
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/197 del 16/11/1999
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30/11/2005 - Registro Particolare 22670 Registro Generale 35796
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/427 del 03/09/2001
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 14009 Registro Generale 17069
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 979 del 08/08/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2355
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA SCIoglimento COMUNIONE EREDITARIA
 Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/04/2021 Ora 07:53:18
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

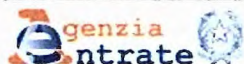
Ispezione n. T14217 del 15/04/2021

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente TRMVCN

-
5. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 265 Registro Generale 2356
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 6. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 266 Registro Generale 2357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 7. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2358
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/3 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 7503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316/2020 del 13/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/04/2021 Ora 07:58:06
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T14881 del 15/04/2021

per immobile
 Motivazione ctu
 Richiedente TRMVCN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 8 - Particella 165 - Subalterno 2
 Periodo da ispezionare: dal 15/04/1990 al 15/04/2021
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 15/04/1990 al 15/04/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 1A/04/2021

Elenco immobili

Comune di SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00165 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 7170 Registro Generale 9774
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/197 del 16/11/1999
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30/11/2005 - Registro Particolare 22670 Registro Generale 35796
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/427 del 03/09/2001
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 02/11/2017 - Registro Particolare 14009 Registro Generale 17069
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 979 del 08/08/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2355
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA SCIoglimento COMUNIONE EREDITARIA
 Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/04/2021 Ora 07:58:06
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T14881 del 15/04/2021

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente TRMVCN

-
5. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 265 Registro Generale 2356
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 6. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 266 Registro Generale 2357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 7. ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 267 Registro Generale 2358
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/3 del 11/12/2015
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 7503
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316/2020 del 13/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. della procedura esecutiva n° 56/2017 alla quale è riunita la Procedura Esecutiva n. 19/2020.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, via Duca d'Aosta n. 2, composto da un vano al PT adibito a circolo e da un appartamento al P1 in passato ad uso abitativo oggi del tutto inagibile, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 8 con la particella 165 sub 1 e sub 2.

INDICE ALLEGATI

| | |
|--------------------------------|----|
| n° 08 foto..... | 4 |
| la visura catastale..... | 10 |
| l'estratto di mappa..... | 13 |
| la planimetria catastale..... | 14 |
| il rilievo degli immobili..... | 16 |

1. **Descrizione:** Immobile, sito in Sant'Eufemia d'Aspromonte, composto al Piano Terra da un vano destinato ad uso commerciale (Circolo Ricreativo) con accesso diretto ed autonomo da Corso Vittorio Emanuele nc 41 e dalla via Duca d'Aosta n.c. 4 (ex n.c. 2), e al Piano Primo da un appartamento un tempo adibito ad uso residenziale ad oggi del tutto inagibile, con accesso diretto dalla via Duca d'Aosta n.c. 6 (ex 2a). In particolare al PT si trova il vano adibito a Circolo sala giochi ed un piccolo vano posteriore adibito a deposito; al P1 l'appartamento, oggi del tutto inagibile e pericolante, è costituito da un soggiorno, due camere e ripostiglio. Il bene pignorato, ha struttura portante in muratura ordinaria al Piano Terra in discreto stato conservativo, mentre la struttura in legno con rivestimento in lamiera al Piano Primo appare in condizioni precarie e in alcune parti irrimediabilmente danneggiate per vetustà. I cespiti, oggetto di pignoramento, sono identificati in catasto al f. 8 part. 165 sub 1 e sub 2. Entrambe le due unità immobiliari, tra loro facilmente collegabili come riportato nella planimetria catastale originale, hanno particolare pregio considerata l'ubicazione (zona centrale e punto di collegamento viario degli abitanti anche dei paesi vicini) e la duplice destinazione (uso commerciale al PT e/o abitativo al P1). Appare indispensabile che entrambi

i subalterni formino un lotto unico proprio per garantire l'appetibilità ed il mantenimento dei rispettivi valori. Inoltre, qualunque intervento edilizio, (ristrutturazione con eventuale demolizione e ricostruzione) deve necessariamente riguardare entrambi i subalterni.

2. Diritto da vendere: 1000/1000.

Quote di diritto dai registri immobiliari:

- [REDACTED] c. [REDACTED]
[REDACTED], quota di 1/1 [REDACTED]

3. Stato di possesso: il bene oggetto di pignoramento al PT è in uso al signor [REDACTED], il quale ha fornito contratto di locazione intestato alla madre [REDACTED] registrato ma non trascritto e in ogni caso inopponibile alla procedura. Il Piano primo risulta non agibile e disabitato.

4. Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, bene intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- **Foglio 8 particella 165**, sub 1, via Duca d'Aosta n. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 21 mq, sup. cat. Mq 29, rendita € 302,59;
- **Foglio 8 particella 165**, sub 2, via Duca d'Aosta n.2/A PT e P1, classe 1, consistenza 6 vani, sup. cat. 108 mq, Rendita € 136,34.

5. Confini: il cespite confina da una parte con proprietà [REDACTED], con ditta [REDACTED] [REDACTED], con Corso Vittorio Emanuele e via Duca D'Aosta dalla quale si accede; salvo e se altri.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- a) Atto Giudiziario - Sentenza Scioglimento Comunione Ereditaria

Trascrizione del 11/02/2020 – Registro Particolare 1860 Registro Generale 2355 – Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 296 del 11/12/2015;

b) Ipoteca Legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro Part. 265 Registro Gen. 2356 – Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 296 del 11/12/2015;

c) Ipoteca legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro part. 266 Registro Gen. 2357 – Pubblico Ufficiale tribunale Rep. 296/2 del 11/12/2015;

d) Ipoteca legale derivante da divisione

Iscritta in data 11/02/2020 – Registro Part. 267 Registro generale 2358 – Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 296/3 del 11/12/2015;

e) Atto di Pignoramento Immobili

Trascritto in data 16/06/2020 – Registro Part. 5754 Registro Generale 7503- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 316/2020 del 13/03/2020.

7. Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo, la planimetria catastale, non è conforme allo stato di fatto.

In effetti dal confronto delle planimetrie presenti presso il Catasto di Reggio Calabria e dai rilievi effettuati sul posto, dal CTU, è emerso che due vani al PT facenti parte del sub 2 part.

165 sono di fatto uniti al sub 1 ed in uso da parte del circolo;

8. Vincoli urbanistici: trattandosi di un fabbricato non esistono vincoli urbanistici.

9. Conformità urbanistico-edilizia: il bene risulta realizzato ante 1942, per come si evince dalla tipologia della struttura portante nonché dalla data di deposito delle planimetrie catastali, presentate il 2/12/1939 presso l'ufficio del Catasto oggi Agenzia delle Entrate. Il fabbricato, oggetto di pignoramento, risulta certamente regolarizzabile. Si fa altresì presente che non

essendoci corrispondenza dei vani interni tra stato di fatto e planimetrie catastali è necessario sanare questa incongruenza. A tal fine il costo previsto per regolarizzazione urbanistica è quantificabile in 1.000,00 €.

10. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.
11. **Servitù:** l'accesso ai beni pignorati avviene in modo autonomo dalla via Duca d'Aosta e da Corso Vittorio Emanuele.
12. **Altro:** Riguardo al quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni sulla congruità dell'affitto concordato con la locataria signora ██████████, nella misura di 180,75 € mensili, considerate le particolari circostanze dell'anno 2021, si ritiene congruo. Al contrario il canone per la sua ubicazione (zona centrale vicino ad una piazza ed ad uno studio notarile tra i più importanti della provincia) in periodi non coperti dalle limitazioni dettate dall'attuale pandemia dovrebbe essere rivalutato.

13. **Valutazione:**

LOTTO 01 - diritto da vendere: 1000/1000.

Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte, immobile posto al Piano Terra, ad uso Circolo ricreativo, con accesso diretto e autonomo tramite via Duca d'Aosta e Corso Vittorio Emanuele e al Piano Primo da immobile non agibile un tempo ad uso residenziale, con accesso autonomo tramite vano scala al piano terra da via Duca d'Aosta.

Valore dell'intero immobile in Catasto al f. 8 part. 165 sub 1 e sub 2:

a) vano commerciale al PT, 53 mq x 600,00 €/mq = €31.800,00.

b) P1 con destinazione residenziale: 67 mq (circa) x 400 €/mq = 26.800,00

Costo per regolarizzazione urbanistica 1.000,00 €

Prezzo base d'asta _____ € 57.600,00.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
Archi. Vincenzo Tramontana
Vincenzo Tramontana
CONSIGLIO REGIONALE DELLA CALABRIA

Allegati

- n° 08 foto

Foto 1: Prospetto Principale, Corso Vittorio Veneto e via Duca d'Aosta.



Foto 2: Prospetto Principale, via Duca d'Aosta.



Foto 3: Prospetto Principale Corso Vittorio Emanuele n.c. 41



Foto 4: Interni – Circolo ricreativo PT – f. 8 part. 165



Foto 5: Interni – Circolo ricreativo PT – f. 8 part. 165



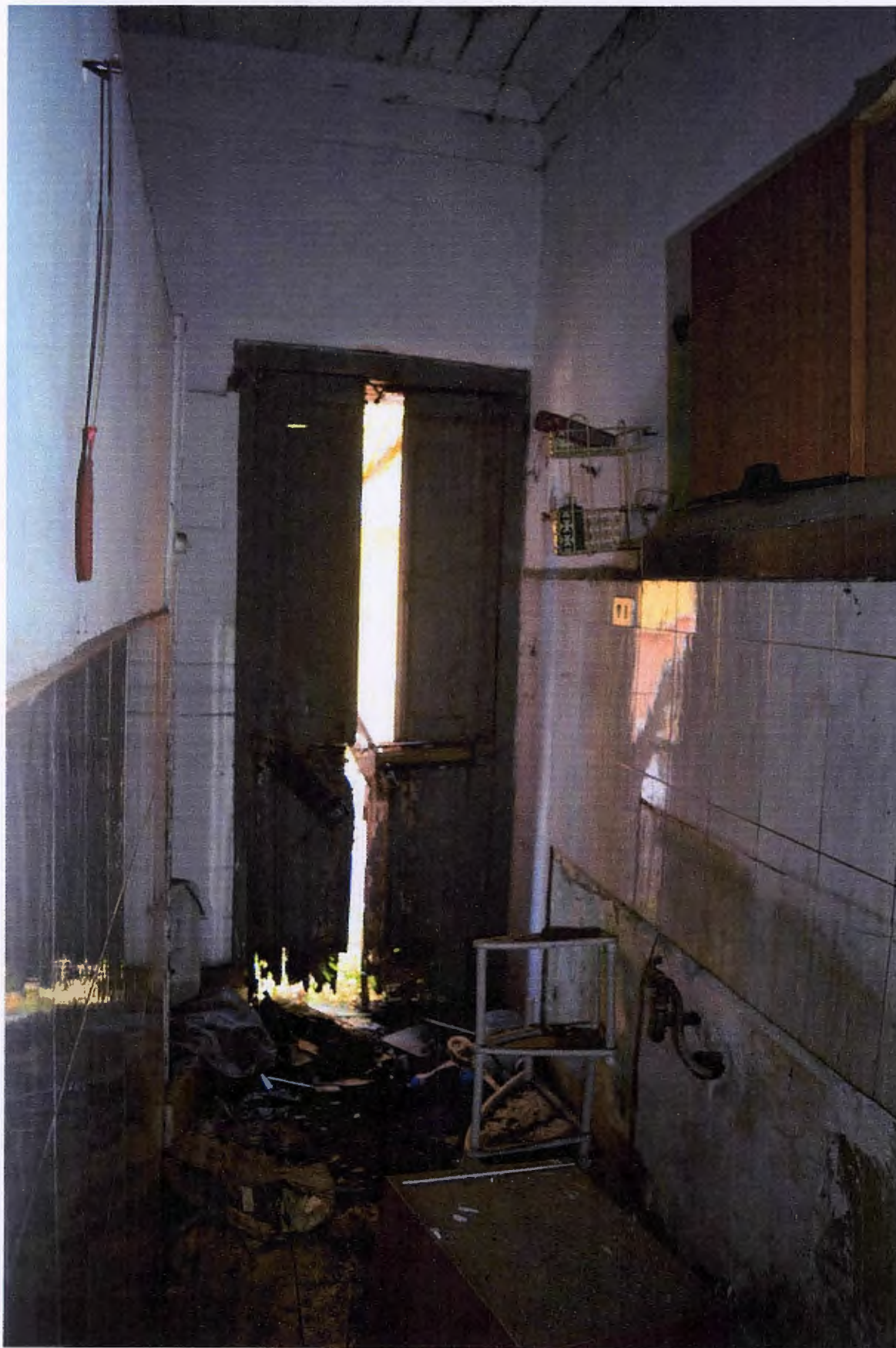
Foto 6: Interni – Scala al PT di accesso al P1 cespite un tempo ad uso residenziale – f. 8 part. 165.




Foto 7: Interni - P1 cespite un tempo ad uso residenziale – f. 8 part. 165.



Foto 8: Interni – Piano primo



la visura catastale f. 8 part. 165



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2021

Data: 02/02/2021 - Ora: 17.35.13 Segue
Visura n.: T366271 Pag: 1

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati della richiesta | | Comune di SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (Codice: I333) | | | | | | | | | |
| Cat. Fabbricati | | Provincia di REGGIO DI CALABRIA | | | | | | | | | |
| | | Foglio: 8 Particella: 165 Sub.: 1 | | | | | | | | | |

INTESATO

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--------------------------|-------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Zona | Misc. Zona | Categoria | Class. | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urban | 8 | 165 | 1 | | | 01 | 5 | 21 m ² | Totale 29 m ² | Euro 302,59 | Variazione del 09/11/2015 - In aumento in virtù dei dati di classifica. |


Indirizzo: **VIA DUCAD'AOSTA n. 2 piano: 1**

Mappe: **Termini Catastali**
Codice Comune: **I333 - Sezione - Foglio 8 - Particella 165**

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2013

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Zona | Misc. Zona | Categoria | Class. | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urban | 8 | 165 | 1 | | | 01 | 5 | 21 m ² | | Euro 302,59 | VARIAZIONE del 04/04/2013 per m. n. 320094344 in art. 4 del 04/04/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO DECORRENTE (n. 39832/1/2013) |

Indirizzo: **VIA DUCAD'AOSTA n. 2 piano: 1**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2021

Data: 02/02/2021 - Ora: 17.35.13 Segue
Visura n.: T366271 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|---------------------------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Zona | Misc. Zona | Categoria | Class. | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urban | 8 | 165 | 1 | | | 01 | 5 | 21 m ² | | Euro 302,59 L. 585.900 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO (ANIPR333) |

Indirizzo: **VIA DUCAD'AOSTA n. 2 piano: PR**

Metica: **Porta 903 Mis. 58**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Zona | Misc. Zona | Categoria | Class. | Consistenza | Superficie Catastale | | |
| 1 | Urban | 8 | 165 | 1 | | | 01 | 5 | 21 m ² | | L. 203 | Impianto meccanografico del 13/06/1987 |

Indirizzo: **VIA DUCAD'AOSTA n. 2 piano: PR**

Metica: **Porta 903 Mis. 58**

Situazione degli intestati dal 11/12/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI DI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

Indirizzo: **SENZA DOCUMENTO CONFERME REDAZIONE n. 1849/10879**

Situazione degli intestati dal 03/03/2001

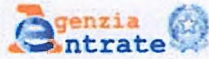
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | DATI DI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

Indirizzo: **UA Sub. C. E. M. C. n. 901 del 03/03/2001 DUCAD'AOSTA n. 21029/1/2001**

Metica: **GUARDAMAGNA Folo: C. E. M. C. n. 901 del 03/03/2001**

Situazione degli intestati dal 02/03/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | CODICE FISCALE | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|----------------|-------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2021

Data: 02/02/2021 - Ora: 17.36.44 Segue

Visura n.: T367485 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|--------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Misc. Cat. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | Urbana | 8 | 165 | 2 | Cat. | Zona | A/4 | 1 | 6 vani | | Euro 136,34 L. 264.868 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE |
| Indirizzo | | VIA. DUCAD'ACQUA n. 2/A piano: PT-PT | | | | | | | | | | |
| Rettorico | | Punto 503 Mis. SE L. | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|--------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Misc. Cat. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | Urbana | 8 | 165 | 2 | | | A/4 | 1 | 6 vani | | L. 312 | Impianto meccanografico del 13/04/1987 |
| Indirizzo | | VIA. DUCAD'ACQUA n. 2/A piano: PT-PT | | | | | | | | | | |
| Rettorico | | Punto 503 Mis. SE L. | | | | | | | | | | |

Situazione degli interventi dal 11/12/2015

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | TORITTI E CATEGORIE |
|---|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| DATI DERIVANTI DA: DEDONAZIONE (MILITARE) del 11/12/2015 trascritta in atti dal 30/01/2016 da trascrizione: UR. Solo: TRIBUNALE Solo: PALMI. Da trascrizione: CONTINUA RILIEVAMENTO CATASTRALE EDIZIONE n. 1852/18/2015 | | | |

Situazione degli interventi dal 02/03/2001

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | TORITTI E CATEGORIE |
|--|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| DATI DERIVANTI DA: DEDONAZIONE (MILITARE) del 11/12/2015 trascritta in atti dal 30/01/2016 da trascrizione: UR. Solo: TRIBUNALE Solo: PALMI. Da trascrizione: GUARDAMAGLIA Solo: C/REMICHI. Da trascrizione: UR. Solo: C/REMICHI n. 901 del 02/03/2001. FUCCEFFESE n. 21989/1/2001 | | | |

Situazione degli interventi dal 02/03/1994

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | TORITTI E CATEGORIE |
|----|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (8) Intervento n. 1/4 del 02/03/1994 |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2021

Data: 02/02/2021 - Ora: 17.36.44 Fine

Visura n.: T367485 Pag: 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | TORITTI E CATEGORIE |
|--|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 6 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 7 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| DATI DERIVANTI DA: DEDONAZIONE (MILITARE) del 11/12/2015 trascritta in atti dal 30/01/2016 da trascrizione: UR. Solo: TRIBUNALE Solo: PALMI. Da trascrizione: MICONILE C/REMICHI n. 197 n. 82 del 02/03/1994. FUCCEFFESE n. 21989/1/2001 | | | |

Situazione degli interventi dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | TORITTI E CATEGORIE |
|---|-----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (8) Intervento n. 1/4 del 02/03/1994 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| 6 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Perizia n. 101/15 del 11/12/2015 |
| DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 13/04/1987 | | | |

Unità immobiliare: 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

• l'estratto di mappa attuale del foglio 8 del Comune di Sant'Eufemia d'Aspromonte part. 165



• planimetria catastale f. part. 165 sub 2

Data presentazione 02/12/1939 - Data 03/02/2021 - n T153784 - Richiedente TRMVCN73E28H224F



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

N. 12. 1971. LEGGE 13 APRILE 1930 (N. 402)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7398308

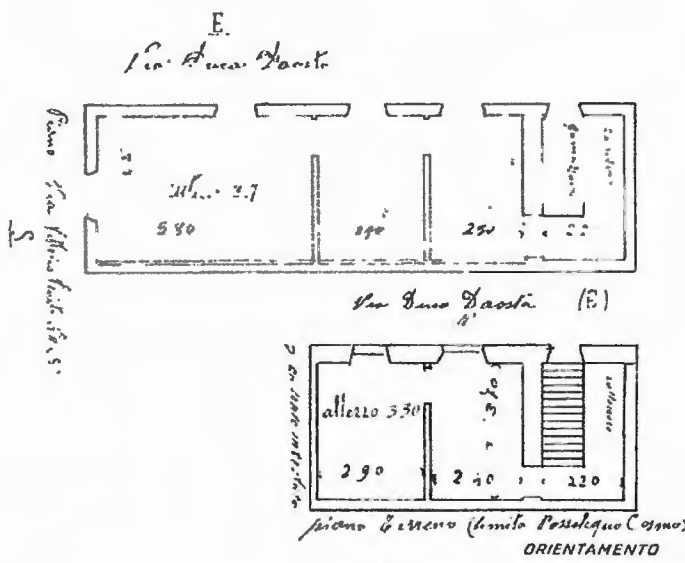
Comune di Caspoggio di Caspoggio Ditta
Via L. ... e ...

Segnare ovunque sono potestate dei solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D. 12 aprile 1930 (N. 402)

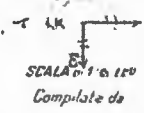
COMUNE
di
Tabelle di ricalco
DELLA
SCHEDE NUMERO
7398308

AVVERTENZA Il presente tabellone deve essere compilato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in scala immobiliare dimensionata con la presente scheda) ed premiare di mani dell'articolato 7 del R. D. L. 12 aprile 1930 (N. 402).



dis...

8
165
2



Isento all'Albo de
della Provincia di
Firma

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/02/2021 - Comune di S EUFEMIA D' ASPROMONTE (833) - Foglio: 8 - Particella: 165 - Subalterno: 2
1030101
VIA DUCA D' AOSTA n 2/A piano T-1;

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 02/12/1939 - Data: 03/02/2021 - n T153784 - Richiedente: TRMVCN73E28H224F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

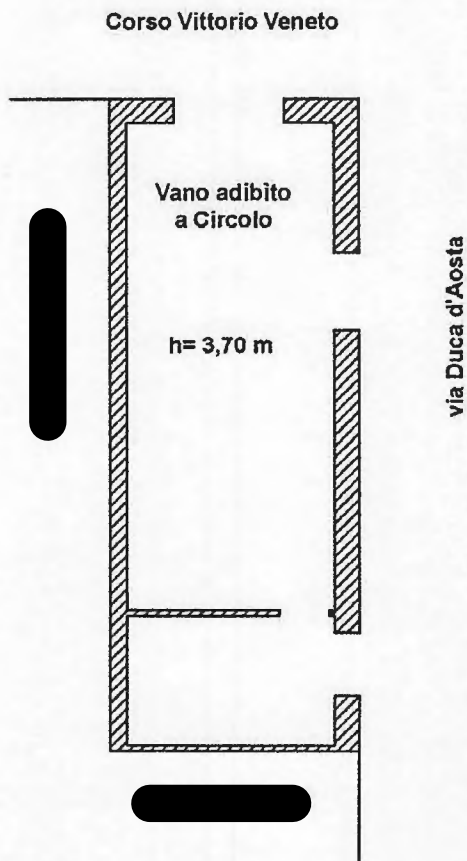
• Rilievo stato di fatto PT

Pianta Piano Terra

Immobile in Sant'Eufemia d'Aspromonte di Proprietà [REDACTED]

Identificato in Catasto al f. 8 part. 165 sub 1 - 2

Area coperta mq 53



scala 1:100

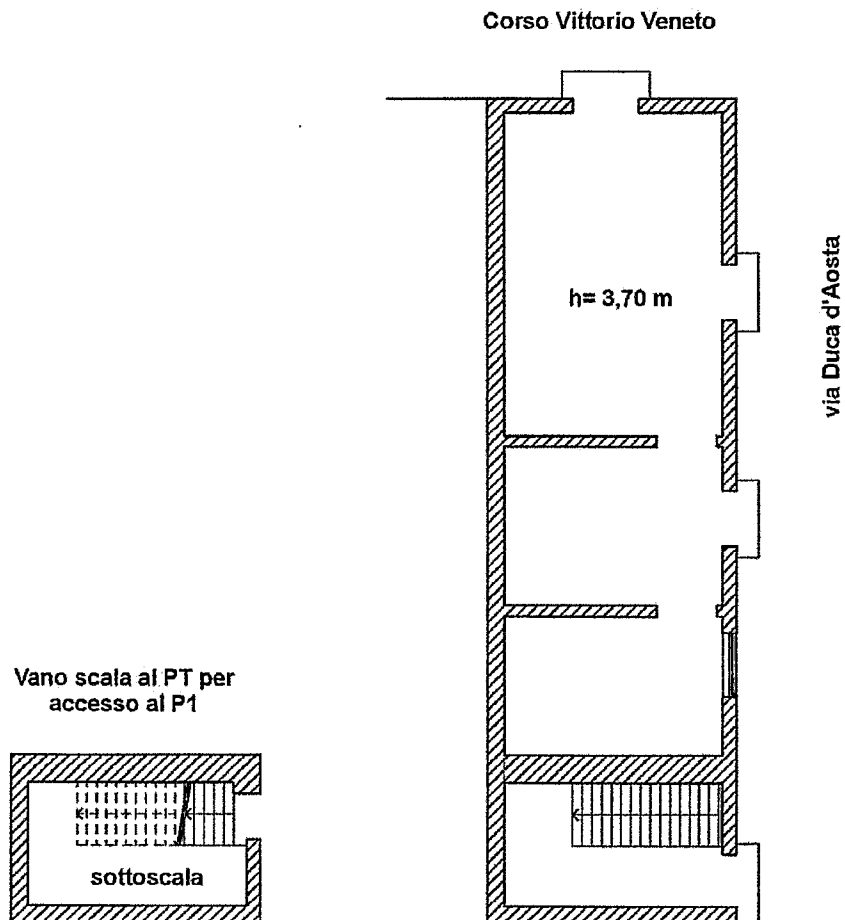
Rilievo stato di fatto P1

Pianta Piano Primo

Immobile in Sant'Eufemia d'Aspromonte

Identificato in Catasto al f. 8 part. 165 sub 2

Area coperta mq 67



scala 1:100

Palmi 06.06.2022

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Tribunale di Palmi

D.ssa Marta CAINERI

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2017

PROMOSSA

Il sottoscritto dr Domenico SOLANO, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Palmi, con provvedimento G.E. del 06.04.2022 è stato incaricato di ricostruire la storia di due immobili pignorati nella Es. Imm. n° 56 del 2017.

Oggetto del provvedimento d'incarico, assunto dal Giudice delle Esecuzioni d.ssa Marta CAINERI, è quanto di seguito riportato:

IL G.E.

“rilevato che, all'esito delle ulteriori integrazioni peritali, non risulta tutt'ora sufficientemente chiara e specifica la ricostruzione dei titoli in forza dei quali i beni sono pervenuti per l'intera proprietà all'odierna eseguita e, dapprima, ai di lei danti causa, fino a

coprire l'intero ventennio antecedente il pignoramento, con l'indicazione delle relative trascrizioni e, in caso di trasferimenti di proprietà in forza di successioni ereditarie, l'indicazione se vi sia trascrizione di atti che implicano accettazione espressa o tacita dell'eredità (non trascrizioni delle mere dichiarazioni di successione)

PQM

- *-nomina CTU in sostituzione il dott. Domenico SOLANO,*
- *-affida al predetto perito l'incarico ricostruttivo di cui alla parte motiva,*
- *-assegna termine di 60 giorni per l'adempimento,*
- *-rinvia per la verifica ed il prosieguo, all'udienza del 22.06.2022 ore 12.15,*
- *avvisa i creditori procedenti che, in caso di difetto nella ricostruzione della continuità delle trascrizioni fino al ventennio, non potrà essere disposta la vendita.*

Per dare riscontro alla suddetta incombenza ed acquisire cognizione sui fatti di causa, lo scrivente ha effettuato i dovuti confronti con la d.ssa Lidia POLIFRONE – Custode Giudiziario dei ben pignorati - , ha reperito e studiato la documentazione di causa, ha effettuato le dovute indagini presso gli uffici del catasto, la CC dei RR III dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto agli

accertamenti documentali necessari a dare risposta ai quesiti ed ha redatto la presente relazione di CTU.

RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente ad ogni altra questione va chiarito che gli immobili in esecuzione sono:

- Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 8, particella 165, sub 1.
- Catasto Fabbricati di Sant'Eufemia d'Aspromonte, foglio 8, particella 165, sub 2.

La ricostruzione del ventennio antecedente il pignoramento trascritto il 02.11.2017, ai nn 14.009 e 17.069, riguarda la quota di 1/5 della piena proprietà e decorre a partire dal 02.11.1997.

La ricostruzione del ventennio antecedente il pignoramento trascritto il 16.06.2020, ai nn 5.754 e 7.503, riguarda la quota di 4/5 della piena proprietà e decorre a partire dal 16.06.2000.

PIGNORAMENTO DEL 2017

La quota di 1/5 è pervenuta all'esecutata [REDACTED] **nata**
a [REDACTED] **per successione, devoluta con**
testamento olografo, alla zia [REDACTED] **nata** [REDACTED]
il [REDACTED] **denuncia di successione trascritta**
il [REDACTED] **ai nn 22.670 e 35.796;**

Al de cuius il bene era pervenuto in epoca antecedente il 02.11.1997 e pertanto risulta ricostruita la provenienza e la storia del bene nel ventennio in osservazione.

Nota Bene - Nel periodo d'osservazione non si rilevano iscrizioni ipotecarie e/o altre formalità gravanti sul cespite staggito.

Nota Bene –La condizione di erede unico di [REDACTED] da parte della nipote [REDACTED] si evince da tutta una serie di elementi che presuppongono, a parere dello scrivente, l'accettazione tacita dell'eredità e che soltanto l'erede è legittimato a compiere. Tra detti elementi si evidenziano:

- 1) [REDACTED] si costituisce nel giudizio di divisione quale erede di [REDACTED] (madre) e [REDACTED] (Zia);
- 2) [REDACTED] all'udienza del 29.12.2013, sempre in qualità di erede delle originarie convenute [REDACTED] [REDACTED] ha chiesto l'attribuzione dell'intera massa ereditaria, con autodeterminazione di un'eccedenza complessiva di € 30.000,00 da conferire alle altre 3 stirpi dividendi.

PIGNORAMENTO DEL 2020

- ❖ La piena proprietà sui beni staggiti è pervenuta ad [REDACTED] quale erede unica di [REDACTED] in virtù della causa di divisione R.G. n° 1.636/1994 – Tribunale di Palmi – la cui conclusione è stata definita con sentenza n° 235/2015, trascritta in data **11.02.2020** ai nn 1.860 e 2.355.
- ❖ Antecedentemente la sentenza di divisione i beni avevano il seguente assetto proprietario:

➤ **QUOTA DI 1/5**, si apparteneva agli eredi di [REDACTED]

[REDACTED] –

NOTA BENE – Le ispezioni ipotecarie effettuate hanno dato esito negativo sull'esistenza - a decorrere dal 02.01.1974 - di dichiarazione di successione e/o altre trascrizioni relative a passaggi di proprietà verso gli eredi o verso terzi.

Si precisa che [REDACTED] è deceduta a [REDACTED]

[REDACTED] ed ha lasciato i figli [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ed

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - l'eredità

è stata devoluta per legge in ragione di ½ al coniuge ed ½ alla figlia,

la qualità di eredi è attestata dal tribunale di Gorizia con

certificazione del 26.06.2016 (R.N.C. 1.107, Cron. 1.896) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NOTA BENE – Nella causa di divisione con cui è stata attribuita la proprietà dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] rappresentavano la PARTE PROCEDENTE

➤ **QUOTA DI 1/5**, si apparteneva agli eredi di [REDACTED]

[REDACTED]

NOTA BENE – Le ispezioni ipotecarie effettuate hanno dato esito negativo sull'esistenza - a decorrere dal 02.01.1974 - di

dichiarazione di successione e/o altre trascrizioni relative a passaggi di proprietà verso gli eredi o verso terzi.

Si precisa che [REDACTED] è deceduta il 20.08.2002 ed ha lasciato i figli [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA BENE – Nella causa di divisione con cui è stata attribuita la proprietà dei beni, [REDACTED] rappresentavano PARTE CONVENUTA ;

➤ **QUOTA DI 1/5**, si apparteneva agli eredi di [REDACTED]
[REDACTED]

NOTA BENE – Le ispezioni ipotecarie effettuate hanno dato esito negativo sull'esistenza - a decorrere dal 02.01.1974 - di dichiarazione di successione e/o altre trascrizioni relative a passaggi di proprietà verso gli eredi o verso terzi.

Si precisa che [REDACTED] è deceduta a Cremona il [REDACTED]

NOTA BENE – Nella causa di divisione con cui è stata attribuita la proprietà dei beni, in riferimento agli eredi di [REDACTED] – eseguita -, sono stati citati [REDACTED] e gli stessi rappresentavano PARTE CONVENUTA CONTUMACE;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Oltre ai citati pignoramenti del 2017 e del 2020, i beni eseguiti sono oggetto delle seguenti formalità:

◇ IPOTECA LEGALE derivante da divisione – Iscrizione del
11.02.2020 ai nn 265 e 2.356.

L'importo dell'ipoteca è di € **2.100,00** ed è contro l'esecutata

██████████ ed a favore ██████████ per
1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per
1/9, ██████████ per 1/9, ██████████
██████████ per 1/18, ██████████ per 1/18, ██████████
██████████ per 1/6 e ██████████ per 1/6

◇ IPOTECA LEGALE derivante da divisione – Iscrizione del
11.02.2020 ai nn 266 e 2.357

L'importo dell'ipoteca è di € **5.100,00** ed è contro l'esecutata


██████████ ed a favore ██████████ per
1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per
1/9, ██████████ per 1/9, ██████████
██████████ per 1/18, ██████████ per 1/18, ██████████
██████████ per 1/6 e ██████████ per 1/6

◇ IPOTECA LEGALE derivante da divisione – Iscrizione del
11.02.2020 ai nn 267 e 2.358

L'importo dell'ipoteca è di € **31.600,00** ed è contro

l'esecutata ██████████ ed a favore ██████████
██████████ per 1/6, ██████████ ██████████ per 1/6,
██████████ ██████████ per 1/9, ██████████
██████████ per 1/9, ██████████ per 1/18,
██████████ per 1/18, ██████████
per 1/6 e ██████████ per 1/6

CONCLUSIONI

Dallo studio degli atti di causa e dalle indagini esperite presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, è emerso che NON vi è continuità nelle trascrizioni inerenti la provenienza delle quote di proprietà di  in capo ai relativi eredi, per come costituiti in nel giudizio di divisione e per come indicati nella sentenza di scioglimento.

Vive cordialità

IL CTU
Dott. agr. Domenico SOLANO

TRIBUNALE DI PALMI

Nelle esecuzioni immobiliari riunite n.56/17 e n.19/20 R.Es.Imm., G.d.E.

dott.ssa Marta Caineri, prossima udienza 22.02.2023, promosse da:

CREDITORI-PROCEDENTI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con l'avv. Pierluigi Fabbro.

CONTRO

DEBITRICE-ESECUTATA: [REDACTED] -contumace-.

NOTA DI DEPOSITO DOCUMENTI

PER I CREDITORI PROCEDENTI

I creditori-procedenti, come sopra rappresentati e difesi, letta l'ordinanza dd.

02.12.2022, in adempimento di quanto stabilito, producono note di trascrizione

della sentenza quale accettazione tacita delle eredità morendo dismesse da

[REDACTED] (doc.1), [REDACTED] (doc.2) e

[REDACTED] (doc.3) in favore dei rispettivi chiamati.

Con osservanza.

Monfalcone-Palmi, li 3 febbraio 2023.

avv. Pierluigi Fabbro

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | | |
|--------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|
| Liquidazione | Totale | € 294,00 | Imposta di bollo | € 59,00 |
| | Imposta ipotecaria | € 200,00 | Sanzioni amministrative | - |
| | Tassa ipotecaria | € 35,00 | | |

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 620
Protocollo di richiesta RC 2423/1 del 2023



Il Conservatore
Conservatore DENISI MARGHERITA CARMELA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | Numero di repertorio | 56/1 |
| Data | 26/07/2022 | Codice fiscale | 820 017 00804 |
| Pubblico ufficiale | TRIBUNALE | | |
| Sede | PALMI (RC) | | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Specie | ATTO PER CAUSA DI MORTE |
| Descrizione | 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' |
| Voltura catastale automatica | NO |

| | | | | |
|-------------------|---------------------------------|------------|---------------------------|---|
| Atto mortis causa | Data di morte | 04/04/1940 | Successione testamentaria | - |
| | Rinuncia o morte di un chiamato | | | - |

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. PIERLUIGI FABBRO
Indirizzo VIA DUCA D'AOSTA N. 97 (MONFALCONE)

Dati riepilogativi

| | | | | | |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|
| Unità negoziali | 1 | Soggetti a favore | 5 | Soggetti contro | 1 |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| Immobile n. | 1 |
| Comune | I333 - SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE (RC) |
| Catasto | FABBRICATI |

Nota di trascrizione

Registro generale n. 814
 Registro particolare n. 690
 Presentazione n. 18 del 16/01/2023

Pag. 2 - segue

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------------------|----------|-------------|-----------------|------------|-----|
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 2 |
| Natura | A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE | | Consistenza | 6 vani | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico | 2/A |
| Piano | 1 | | | | | |
| Immobile n. | 2 | | | | | |
| Comune | 1333 - SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC) | | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 1 |
| Natura | C1 - NEGOZI E BOTTEGHE | | Consistenza | 29 metri quadri | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico | 2 |
| Piano | T | | | | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Soggetto n. 5 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 814
Registro particolare n. 690
Presentazione n. 18 del 16/01/2023

Pag. 3 - Fine

Sesso M Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | | |
|--------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|
| Liquidazione | Totale | € 294,00 | Imposta di bollo | € 59,00 |
| | Imposta ipotecaria | € 200,00 | Sanzioni amministrative | - |
| | Tassa ipotecaria | € 35,00 | | |

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 621
Protocollo di richiesta RC 2427/1 del 2023



Il Conservatore
Conservatore DENISI MARGHERITA CARMELA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | Numero di repertorio | 56/2 |
| Data | 26/07/2022 | Codice fiscale | 820 017 00804 |
| Pubblico ufficiale | TRIBUNALE | | |
| Sede | PALMI (RC) | | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Specie | ATTO PER CAUSA DI MORTE |
| Descrizione | 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' |
| Voltura catastale automatica | NO |

Atto mortis causa Data di morte 02/03/1994 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. PIERLUIGI FABBRO
Indirizzo VIA DUCA D'AOSTA N. 97 (MONFALCONE)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune 1333 - SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE (RC)
Catasto FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 815
 Registro particolare n. 691
 Presentazione n. 19 del 16/01/2023

Pag. 2 - Fine

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------------------|----------|-------------|-----------------|------------|-----|
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 2 |
| Natura | A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE | | Consistenza | 6 vani | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico | 2/A |
| Piano | 1 | | | | | |
| Immobile n. | 2 | | | | | |
| Comune | I333 - SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC) | | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 1 |
| Natura | C1 - NEGOZI E BOTTEGHE | | Consistenza | 29 metri quadri | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico | 2 |
| Piano | T | | | | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] a [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/10

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/10

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/10

Sezione D - Ulteriori informazioni

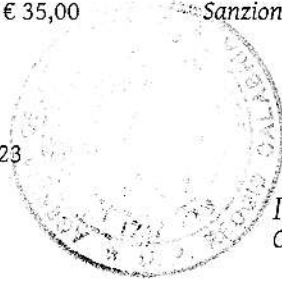
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Sezione riservata all'Ufficio

| | | | | |
|--------------|--------------------|----------|-------------------------|---------|
| Liquidazione | Totale | € 294,00 | Imposta di bollo | € 59,00 |
| | Imposta ipotecaria | € 200,00 | Sanzioni amministrative | - |
| | Tassa ipotecaria | € 35,00 | | |

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 622
Protocollo di richiesta RC 2433/1 del 2023



Il Conservatore
Conservatore DENISI MARGHERITA CARMELA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | Numero di repertorio | 56/3 |
| Data | 26/07/2022 | Codice fiscale | 820 017 00804 |
| Pubblico ufficiale | TRIBUNALE | | |
| Sede | PALMI (RC) | | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Specie | ATTO PER CAUSA DI MORTE |
| Descrizione | 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' |
| Voltura catastale automatica | NO |

Atto mortis causa Data di morte 03/03/2001 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti liberè relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. PIERLUIGI FABBRO
Indirizzo VIA DUCA D'AOSTA N. 97 (MONFALCONE)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune 1333 - SANT'EUFEMIA D'ASPRONTE (RC) -
Catasto FABBRICATI

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 816
Registro particolare n. 692
Presentazione n. 20 del 16/01/2023

Pag. 2 - Fine

| | | | | | | |
|----------------|---------------------------------------|----------|-------------|-----------------|---------------|---|
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 2 |
| Natura | A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE | | Consistenza | 6 vani | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico 2/A | |
| Piano | 1 | | | | | |
| Immobile n. | 2 | | | | | |
| Comune | I333 - SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE (RC) | | | | | |
| Catasto | FABBRICATI | | | | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 8 | Particella | 165 | Subalterno | 1 |
| Natura | C1 - NEGOZI E BOTTEGHE | | Consistenza | 29 metri quadri | | |
| Indirizzo | VIA DUCA D'AOSTA | | | | N. civico 2 | |
| Piano | T | | | | | |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/5

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare