

# TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



\*\*\*\*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 10/2023



**PRISMA SPV S.R.L.**

CONTRO

**XXX**

\*\*\*\*\*

UDIENZA DEL 17.04.2024



**GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. SSA MARTA CAINERI**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA**



Il CTU

Arch. Caterina Del Grande



**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 10/2023 R.G. E. I. promossa da



**PRISMA SPV S.R.L.**

contro

**xxx**



**INDICE**

01. Premessa.....	3
02. Pignoramento.....	3
03. Dati Catastali .....	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	6
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti ..	6

**Allegati**

• 1 - verbale di sopralluogo.....	9
• 2 - copia ispezione ipotecaria.....	11
• 6 - copia del bando.....	12
• 7 - copia dell'ordinanza.....	16
• 8 - copia delle disposizioni generali di vendita .....	21



## **1. Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate durante le operazioni di sopralluogo effettuate giorno 28 settembre 2023 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Palmi (RC), Via M. Buonarroti n.14.

Io sottoscritta Arch. Del Grande Caterina, dopo aver esperito le ricerche necessarie, avviato gli accertamenti preliminari, preso visione degli atti e del fascicolo di causa in data 14.07.2023 ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate planimetrie e visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento. In data 17.07.2023 ho presentato presso l'ufficio protocollo del Comune di Palmi richiesta di rilascio della documentazione tecnica presente agli atti del bene oggetto di stima e nella medesima data, previa regolare convocazione delle parti, di concerto con il custode giudiziario Avv. Giuseppe Seminara, ho dato corso al primo sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione. Essendo risultato assente il debitore, è stato impossibile effettuare il sopralluogo, che veniva rimandato a data da destinarsi. In data 28.09.2023, previa regolare convocazione alle parti a mezzo raccomandata A/R ho dato corso al sopralluogo insieme al custode dell'immobile, avv. Seminara.

Sul posto era presente la signora xxx, compagna convivente del signor xxx, assente per impegni lavorativi. È stato possibile ispezionare l'immobile, effettuandone rilievo metrico e fotografico, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e quella di progetto fornitami dall'ufficio tecnico del Comune di Palmi. È emerso che l'immobile risultava conforme a quella catastale e difforme a quella di progetto.

## **2. Pignoramento proc. esec. imm. n° 10/2023**

trascritto: il 10.05.2023 Reg. Gen. n. 9588 – Reg. Part. n. 6726

notificato: atto depositato il 17.02.2023 presso la Casa Comunale di Palmi (ai sensi dell'ex art. 143 C.P.C.);

**a favore:** PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma C.F.: 05028250263

contro: xxx, piena proprietà per la quota di 1/1;

**Gravante su:**

N.C.E.U. – Sez. di Palmi – Foglio **30**, particella **841**, sub **7**, Cat. **A/3**, Via Buonarroti 14.

**Unità negoziale 1**

**Piena proprietà per la quota 1/1** del signor xxx



**3. Dati catastali**



Catasto Fabbricati del Comune di PALMI - **Foglio 30 particella 841 sub 7**, P2, Cat. **A/3**, Cl. **2**, vani **5**,

Rendita Catastale € **242,73**, Via M. Buonarroti n. 14;

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

~ **Bene identificato al Catasto Fabbricati di PALMI al Foglio 30 Particella 841**

- 1) Intestatario: dal 02/10/2007 ad oggi di xxx, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;  
ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/10/2007, numero di repertorio 36377/6738 Notaio Costa  
Titolo: Concetta Maria, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Reggio Calabria il 17/10/2007 ai nn. 22594/14045;  
xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- Venditore:  
dal 30.03.2000 al 02/10/2007 di xxx (già intestatario dei diritti di 1/2 di piena proprietà)  
per i diritti di 1/2 di piena proprietà, acquisiti da xxx
- 2) Intestatari: ATTO DI DIVISIONE del 30/03/2000, Rep. n. 18418 - Notaio: Costa Concetta Maria Sede Palmi  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il  
10.04.2000 al n. 3280.
- Titolo:  
dal 09.11.1984 al 30.03.2000 di xxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà e di xxx
- 2) Intestatari:



xxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

ATTO DI DONAZIONE del 09.11.1984, Rep. n. 186 - Notaio: Calogero Luisa trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26.11.1984 al n. 16900.

xxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



Donante:

#### **5. 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 e fino alla data del 10.05.2023, in relazione ai beni sopra descritti, di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **- IPOTECA VOLONTARIA**

**Iscritta:** presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 17.10.2007 n. 22595/5739

**a favore di** BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano – Via Tortona n. 33)

**a carico di** xxx,

per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1;

xxx(debitori non datori di ipoteca)

**derivante da:** da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000,00 in linea capitale della durata di 30 anni;

#### **- PIGNORAMENTO**

**trascritto:** presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 10.05.2023 ai n. 9588/6726, emesso dal Tribunale di Palmi in data 21/04/2023, Rep. n. 171

**a favore:** PRISMA SPV S.R.L. con Sede in Roma C.F.: 05028250263

**contro:** xxx



## **6. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla data del 14.07.2023, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

## **7. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti**

Considerata la natura, le caratteristiche e l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, è possibile procedere all'individuazione di un Lotto Unico di vendita per come di seguito descritto.

### **LOTTO UNICO DI VENDITA**

Il bene caratterizzante il lotto unico di vendita è un'abitazione posta al secondo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato. Ad esso vi si accede mediante un vano scala il cui ingresso è posto al piano terra.

Catastalmente censito come abitazione di tipo economico (categoria A/3), l'immobile, utilizzato dallo stesso proprietario, è adibito ad abitazione principale. È a pianta rettangolare per una superficie complessiva interna di mq 90,00, costituito da due camere da letto, un soggiorno-salotto, un wc, un ripostiglio e una cucina, oltre un piccolo disimpegno. L'interno si presenta in buono stato conservativo, con rifiniture di qualità. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile decorativa di vario colore. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato fine. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno e alluminio con chiusura di tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio zincato con tapparelle oscuranti di colore marrone. Gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico e gas) sono tutti a norma e alcune camere sono dotate di climatizzatore. Lungo i lati sud-est e ovest dell'abitazione vi sono i balconi, anch'essi pavimentati in gres con parapetti in ringhiera metallica.

Esternamente è rifinito con intonaco di tipo civile a tre strati con tinteggiatura di colore chiaro.

L'immobile è situato nella zona sud-est della cittadina, a poche centinaia di metri dalla Casa della Cultura

“L. Repaci” e dalla S.S. 18 Tirrena Inferiore. Urbanisticamente la zona in cui è ubicato l’immobile è periferica, ma è caratterizzata dalla presenza di scuole, attività commerciali e strutture ricreative e sportive. In tale zona sono presenti diversi immobili analoghi e con lo stesso stato conservativo, che mantengono un buon prezzo di mercato, derivante anche dalla connotazione ambientalistica del luogo, la discreta vicinanza con il centro e le arterie stradali di collegamento ad altre zone della città. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto di vendita è riportata negli allegati cui si rimanda.

### **LOTTO DI VENDITA N. 1**

Comune di PALMI Via M. Buonarroti n. 14 – Immobile adibito ad abitazione in c.a. identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 30 particella 841 Sub 7, P2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita Catastale € 242,73. PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/1.**

**Prezzo base d’asta** \_\_\_\_\_ **€ 91.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it