



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 39/2016 R.G.Es. promossa da



contro



INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	6
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	7
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 006).....	7

Allegati:

- il verbale di sopralluogo
- la copia delle ispezioni ipotecarie
- le richieste di informazioni relative alla regolarità urbanistica
- il riscontro avuto dal comune di Gioia Tauro in merito alla regolarità urbanistica
- la copia del bando
- la copia dell'ordinanza
- la copia delle disposizioni generali di vendita
- lotti da 001 a 006

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nei giorni 20/04/2017 e 08/05/2017 sugli immobili pignorati siti in Gioia Tauro.

02. Pignoramento

Sequestro conservativo n° 7351/2012 R.P. convertito in pignoramento

trascritto: il 15 maggio 2012 ai numeri 8652 R.G./7351 R.P. ed annotato in data 19/04/2016 ai numeri 6086 R.G./613 R.P. in seguito ad emissione di condanna con conversione in pignoramento.

a favore:



[redacted] to di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale

1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (la nota di trascrizione riporta erroneamente la data del 24/01/1971 anziché la data del 24/10/1971, correttamente indicata invece nell'annotazione relativa alla conversione in pignoramento del sequestro).



unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 34, part. 136, part. 953 sub 11 e part. 953 sub 10.



Sequestro conservativo n° 6002/2014 R.P. convertito in pignoramento

trascritto: il 02 aprile 2014 ai numeri 7244 R.G./6002 R.P. ed annotato in data 19/04/2016 ai numeri 6087 R.G./614 R.P. in seguito ad emissione di condanna con conversione in pignoramento.

a favore: [redacted], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



contro: [redacted], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 32, part. 7 sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7; foglio 34, part. 966 sub 5.

Nota: il subalterno 10 della particella 953 del foglio 34 del Comune di Gioia Tauro è stato soppresso con variazione protocollo n. RC0315381 del 20/10/2011 e sostituito dal subalterno 19.



03. Dati catastali

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, beni intestati al [redacted]





24/10/1971, piena proprietà dell'intero,

Foglio 34 **particella 136**, Via Nazionale 18 n. 228-230, piano: S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita € 28.305,30.

Foglio 34 **particella 953 sub 11**, Via Vincenzo Bellini snc, piano: S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 501 m², superficie catastale: totale 535 m², rendita € 1.164,35.

particella 953 sub 19, Via Vincenzo Bellini snc, piano: T, categoria B/5, classe 3, consistenza 1730 m³, superficie catastale: totale 532 m², rendita € 1.429,55.

Foglio 34 **particella 966 sub 5**, Via Mascagni snc, piano: T, categoria D/8, rendita € 2.360,00.

Foglio 32 **particella 7 sub 4**, Via Trento snc, piano: T, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale: totale 243 m² - escluse aree scoperte 234 m², rendita € 673,98.

particella 7 sub 5, Via Trento snc, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie catastale: totale 395 m² - escluse aree scoperte 368 m², rendita € 936,08.

particella 7 sub 6, Via Trento snc, piano: 2, categoria lastrico solare.

particella 7 sub 7, Via Generale Cadorna snc, piano: 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 145 m², superficie catastale: totale 166 m², rendita € 284,57.

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

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 34 con la part. 136.**

1) Intestato: dal 09/05/1991, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato [REDACTED]





trascritto il 25/05/1991 ai numeri 7815 R.G./6705 R.P.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena

proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà

dell'intero.

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 34 con la part. 953 sub 11 e sub

19 ex sub 10.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato sulla particella 953 di are 4.40.

1) Intestato: dal 25/07/1995, come particella 953, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

[redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato [redacted]

trascritto il di 11/08/1995 ai numeri 12283 R.G./10296 R.P.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena

proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà

dell'intero.

~ Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 34 con la part. 966 sub 5.

La particella 966 ha avuto origine dalla soppressione della particella 755.

1) Intestato: dal 25/11/1981, come particella 755, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

[redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato [redacted]

25/11/1981, trascritto il 07/12/1981 ai numeri 15820 R.G./14301 R.P.

venditore: [redacted]





proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

2) Intestato: dal 26/02/2004, come particella 966, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

[redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato [redacted],

trascritto il 10/03/2004 ai numeri 3917 R.G./2938 R.P.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 32 con la part. 7 sub 5, 6 e 7.

1) Intestati: dal 10/01/1996, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero [redacted]

[redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato [redacted]

trascritto il 18/01/1996 ai numeri 888 R.G./800 R.P.

venditore: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

~ Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro al foglio 32 con la part. 7 sub 4.

1) Intestato: dal 10/01/1996, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [redacted]

[redacted]

Titolo: atto di compravendita rogato [redacted],

trascritto il 18/01/1996 ai numeri 888 R.G./800 R.P.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

venditore: [redacted] diritti pari alla piena
proprietà dell'intero.

acquirente: [redacted]

2) Intestato: dal 20/06/2002, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [redacted]
[redacted]

Titolo: atto di donazione rogato [redacted] trascritto
il 25/06/2002 ai numeri 9239 R.G./7547 R.P.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

donanti: [redacted]
[redacted] coniugi in regime di comunione legale, diritti pari alla piena
proprietà dell'intero.

donatario: [redacted], diritti pari alla piena proprietà
dell'intero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Da 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 è stata pubblicata la seguente formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

~ **Convenzione urbanistica.**

1) trascritta: in data 22/08/1984 ai numeri 13690 R.G./12361 R.P.

titolo: atto di convenzione urbanistica tra il Comune di Gioia Tauro ed i lottizzanti
[redacted]
l'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionata denominata "Harmony",
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

unità neg.: - [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- di proprietà [REDACTED] vari beni tra cui le particelle
953 ex 83 e 966 ex 755 del foglio 34 del Comune di Gioia Tauro

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15/05/2017 risulta che successivamente alla conversione dei sequestri conservativi in pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 006)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in sei lotti.

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

LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, via Nazionale n. 18 – albergo a quattro piani fuori terra, oltre parziale piano interrato, della superficie commerciale di circa 1.880,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 136.

Prezzo base d'asta _____ € 887.360,00.

LOTTO 002

Comune di Gioia Tauro, via Bellini – magazzino al piano interrato, della superficie commerciale di circa 535,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 953 sub 11.

Prezzo base d'asta _____ € 153.545,00.

LOTTO 003

Comune di Gioia Tauro, via Bellini – locale commerciale al piano terra, attualmente adibito a scuola, della superficie commerciale di circa 519,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio





34 con la particella 953 sub 19.

Prezzo base d'asta _____ **€ 439.074,00.**

LOTTO 004

Comune di Gioia Tauro, via Mascagni – locale commerciale al piano terra, della superficie commerciale di circa 210,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 966 sub 5.



Prezzo base d'asta _____ **€ 142.800,00.**

LOTTO 005

Comune di Gioia Tauro, via Trento – appartamento al piano terra, della superficie commerciale di circa 268,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 32 con la particella 7 sub 4.

Prezzo base d'asta _____ **€ 171.091,00.**

LOTTO 006

Comune di Gioia Tauro, via Trento – appartamento al primo piano (2° f.t.) con sovrastante terrazza e corpo di fabbrica accessorio, al piano seminterrato, adibito a tavernetta. Il tutto, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 32 con la particella 7 sub 5, 6 e 7, ha una superficie commerciale complessiva di circa 543,00 m².

Prezzo base d'asta _____ **€ 374.018,00.**



L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

