

**TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 43/2021 R.G.Es. promossa da



AQUI SPV SRL

contro



XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX + 2

**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n° 43/2021 .....	1
03. Dati Catastali .....	3
04. Provenienza dei beni pignorati .....	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	9
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento .....	12
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 3).....	12
<b>Allegati</b>	
• i verbali di sopralluogo .....	16
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	18
• visura catasto terreni fg 17 part 290 .....	21
• estratto per riassunto degli atti di matrimonio degli esecutati .....	24
• estratto dallo StrumentoUrbanistico Vigente nel comune di Polistena PRG.....	27
• estratto dallo SstrumrntoUrbanistico Adottato nel comune di Polistena PSC.....	28
• documentazione fotografica .....	33
• la copia del bando .....	36
• la copia dell'ordinanza.....	40
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	46

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate durante le operazioni di sopralluogo effettuate nei giorni 27/12/2021 e 07/02/2022 sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Polistena (RC) via Catena, 40.



02. **Pignoramento p.e. n° 43/2021**, notificato il 17/06/2021.

trascritto: 12/07/2021 al n°11446 Reg.Gen. e al n°9594 Reg.Part.



a favore: **AQUI SPV Srl** con sede in Conegliano CF 04954010262

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: **XXXXXX XXXXX XXXXXXXX** nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

**XXXXXX XXXXXXXX** nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx  
C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

**XXXXXX XXXXXXXX** nata a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Catasto Fabbricati Comune di POLISTENA (RC) via Catena, 40 **foglio 17, part. 290**

**sub 1** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 30 mq - piano T

**sub 2** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Classe 3 - Consistenza 70 mq - piano T

**sub 10** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 1,5 vani - piano 3

**sub 13** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani - int. 6 piano 3

**sub 14** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani – int. 5 piano 3

**sub 19 graffata a part. 289 sub 13**

cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 9 vani - piano T-1

**NOTE:**

- Non ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

- Non ci sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

### 03. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Polistena (RC), via Catena n. 40 - bene intestato a:

- **XXXXXX XXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX (xx)** il **xx/xx/xxxx**

**C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX**

per diritti pari a 1/3 della piena proprietà;

- **XXXXXX XXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX (xx)** il **xx/xx/xxxx**

**C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX**

per diritti pari a 1/3 della piena proprietà;

- **XXXXXX XXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX (xx)** il **xx/xx/xxxx**

**C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX**

per diritti pari a 1/3 della piena proprietà;

#### **Foglio 17      particella 290**

- **sub 1**, cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Classe 3 - Consistenza 30 mq – sup. cat. 35 m<sup>2</sup> - Rendita catastale € 272,69 piano T
- **sub 2**, cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Classe 3 - Consistenza 70 mq - sup. cat. 87 m<sup>2</sup> - Rendita catastale € 636,27 piano T
- **sub 10**, cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - sup. cat. 17 m<sup>2</sup> - Rendita catastale € 77,47 piano 3
- **sub 13** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – sup. cat. 118 m<sup>2</sup> - Rendita catastale € 232,41 piano 3
- **sub 14** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani – sup. cat. 117 m<sup>2</sup> -Rendita catastale € 232,41 piano 3

- **sub 19 graffata a part. 289 sub 13**

cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Classe 1 - Consistenza 9 vani – sup. cat. 217 m<sup>2</sup>-

Rendita catastale € 468,81 piano T-1



I subalterni pignorati hanno subito nel tempo le seguenti variazioni:

- I **subalterni 1 e 2** risultano così censiti sin dall'impianto meccanografico del 30/6/1987
- I **subalterni 13 e 14 derivano dal sub 8** ( lastrico solare ) antecedente all'impianto meccanografico.
- Il **subalterno 10 deriva dal sub 5** a seguito di frazionamento 13/10/1993 in atti dal 13/11/97 - Classamento del 21/10/97 - FRAZIONAMENTO P.F. legge 133/94 (n. 7509.1/1993).  
Il sub 5 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.
- Il **subalterno 19 graffato alla part. 289 sub 13 deriva dal sub 9** , dati derivanti da Ampliamento (n. 33221.1/2020) del 29/07/2020 protocollo n. Rc0071480 in atti dal 30/07/2020.  
Il **sub 9 deriva dal sub 5** a seguito di frazionamento 13/10/1993 in atti dal 13/11/97 - Classamento del 21/10/97 - FRAZIONAMENTO P.F. legge 133/94 (n. 7509.1/1993).  
Il sub 5 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.
- Al Catasto Terreni le particelle 290 e 289 derivano dal frazionamento della particella 126 così censita sin dall'impianto meccanografico del 01/02/78



#### 04. Provenienza dei beni pignorati

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena (RC) , foglio 17, part. 290.**

- **sub 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 35 m<sup>2</sup>, rendita € 272,69  
via Catena n. 40 piano T.
- **sub 2**, categoria C/1, classe 3, consistenza 70 mq, superficie catastale 87 m<sup>2</sup>, rendita € 636,27  
via Catena n. 40 piano T.
- **sub 10 (ex sub 5)**, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 17 m<sup>2</sup>,



rendita € 77,47 via Catena n. 40 piano 3.

- **sub 19 e part.lla 289 sub 13 (ex sub 9 ex sub 5)** , categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 217 m<sup>2</sup>, rendita € 464,81 via Catena n. 40 piano T - 1.

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, al signor  
xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduto il xx/xx/xxxx.

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Titolo: **Successione del 22/09/1994** registrata il 10/11/2011 rep. N. 960/9990 trascritta in  
data 29/02/2012 ai n.ri 3876 RP e 3357 RG..

Defunto: xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Eredi: xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a 1/3 della piena proprietà

xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a 1/3 della piena proprietà

xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a 1/3 della piena proprietà.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena (RC) , foglio 17, part. 290.**

- **sub 13 ( ex sub 8)** categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 118 m<sup>2</sup>,  
rendita € 232,41 via Catena n. 40 piano 3 int. 5.

- **sub 14 ( ex sub 8)**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 117 m<sup>2</sup>,  
rendita € 232,41 via Catena n. 40 piano 3 int. 6.

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà a xxxxxx xxxxxxxx, nato a  
xxxxxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduto il xx/xx/xxxx.

CF XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/1** della piena proprietà

a) Titolo: atto di **compravendita** per notaio Menonna F.P. di Taurianova del 23/06/1984 rep.n.  
29856 registrato il 05/07/1984 e trascritto in data **09/07/1984** ai n.ri 11013 RP e 9877

RG.

Venditore: xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà

Acquirente: xxxxxx xxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà

b) Titolo: atto di **compravendita** per notaio Menonna F.P. di Taurianova del 23/06/1984 rep.n.  
29856 registrato il 05/07/1984 e trascritto in data 09/07/1984 ai n.ri 11013 RP e 9877

RG.

Venditore: xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà

Acquirente: **xxxxxx xxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà



c) Titolo: atto di **compravendita** per notaio Menonna F.P. di Taurianova del 23/06/1984 rep.n. 29855 registrato il 05/07/1984 e trascritto in data 09/07/1984 ai nn.11013 RP e 9877

RG.

Venditore: **xxxxxx xxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà dell'unità negoziale 1

Acquirente: **xxxxxx xxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà dell'unità negoziale 1

d) Titolo: Successione del **22/09/1994** registrata il 10/11/2011 rep. N. 960/9990 trascritta in data 29/02/2012 ai nn. 3876 RP e 3357 RG.

Defunto: **xxxxxx xxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/4** della piena proprietà

Eredi: **xxxxxx xxxxx xxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/12** della piena proprietà dell'unità negoziale 1

**xxxxxx xxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx



C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/12** della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

diritti pari a **1/12** della piena proprietà dell'unità negoziale 1

**NOTE:**

1) Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Polistena (RC) al fg 17 part 290 con i subalterni 1, 2, 10, 13, 14 e 19 quest'ultima graffata alla particella 289 sub 13. La part. 290 identifica un fabbricato di maggior consistenza, edificato a suo tempo (in data anteriore al ventennio) su un appezzamento di terreno (ex part. 125 e 126 del catasto Terreni) occupandone una parte, su cui insistono i beni pignorati. Il terreno (part. lle 125 e 126 ) è stato acquistato dal genitore degli esecutati, il defunto sig. XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, (coniugato in regime di comunione legale con la sig. XXXXXX XXXXXXXX ma, bene personale in quanto pervenuto prima dell'entrata in vigore delle nuove norme sul diritto di famiglia) dalla ditta "L'Aromatica Calabro Lombarda" srl con atto di **compravendita** per notaio Paolo Rivera di Melito Porto Salvo **del 25/03/1970**, trascritto il 27/03/1970, ai numeri 3520 R.G./ 3144 R.P.

Per completezza d'informazione la signora XXXXXX XXXXXXXX è deceduta in data XX/XX/XXXX, successivamente, in data XX/XX/XXXX, il sig. XXXXXX XXXXXXXX ha contratto un nuovo matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX. Con atto per notaio M.C. Reni di Palmi del 03/10/1994 rep. n. 15278 trascritto il 02/11/1994 ai n.ri 14374 RP ed 16682 RG che la signora XXXXXX XXXXXXXX ha dichiarato la rinuncia pura e semplice ad eredità in morte del marito XXXXXX XXXXXXXX.

2) Risulta da atto per notaio poeta Stefano di Gioia Tauro del 22/11/2010 **accettazione tacita**

dell'eredità in morte di xxxxxx xxxxxxxx (CF XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduto il xx.xx.xxxx da parte degli eredi sigg.ri xxxxxx xxxxx xxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxx xxxxx xxxxxxxx trascritta in data 24/11/2010 ai n.ri 22661 RP e 15430 RG..

3) Dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio risulta:

- xxxxxx xxxxxxxx coniugata dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx in regime di separazione dei beni;
- xxxxxx xxxxxxxx coniugato dal xx/xx/xxxx in regime di separazione dei beni ( separato dal xx/xx/xxxx con provvedimento del Tribunale di Palmi ).
- xxxxxx xxxxx xxxxxxxx coniugata dal xx/xx/xxxx in regime di separazione dei beni.

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 12/02/2013 al n°2514 Reg. Gen. e al n°212 Reg. Part.

a favore: **Banca Popolare del Mezzogiorno SpA** con sede in Crotone, via Napoli 60  
C.F.02988480790

per la quota di 1/1 della piena proprietà

contro: **xxxxxx xxxxx xxxxxxxx** nata a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX (terzo datore d'ipoteca)

per la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

**xxxxxx xxxxxxxx** nato a xxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX (terzo datore d'ipoteca)

per la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX (terzo datore d'ipoteca)

per la quota di 1/3 della piena proprietà

**ARP2 Immobiliare srl** sede Polistena (debitore non datore di ipoteca)

C.F.: 02362910800

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 07/02/2013 a rogito del

notaio Poeta Stefano di Gioia Tauro rep. n. 8331/5116.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati del Comune di Polistena (RC) al **foglio 17, part. 290**

**sub 1**, cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 30 mq - piano T

**sub 2** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 70 mq - piano T

**sub 9** (oggi sub 19 graffate part.289 sub 13)

cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 9 vani - via Catena, 40 - piano T-1

**sub 10** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 1,5 vani - piano 3

**sub 13** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani - int. 6 piano 3

**sub 14** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani – int. 5 piano 3

- **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 06/02/2015 al n°1764 Reg. Gen. e al n°141 Reg. Part.

a favore: **CREDITO EMILIANO SpA** con sede in Reggio Emilia,

C.F.01806740153

per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

derivante da: Decreto Ingiuntivo del 26/01/2015 rep n. 225 emesso da Tribunale di Reggio Emilia.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati del Comune di Polistena (RC) al foglio 17, part. 290

**sub 1**, cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 30 mq - piano T

**sub 2** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 70 mq - piano T

**sub 9** (oggi sub 19 graffate part.289 sub 13)

cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 9 vani - via Catena, 40 - piano T-1

**sub 10** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 1,5 vani - piano 3

**sub 13** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani - piano 3

**sub 14** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani – piano 3

da unità neg. 2 a unità neg. 7: altri beni non interessati dalla presente procedura.

- **Pignoramento di cui alla presente procedura**, notificato in data 17/06/2021.:

trascritto: 12/07/2021 al n°11446 Reg.Gen. e al n°9594 Reg.Part.

a favore: **AQUI SPV Srl** con sede in Conegliano CF 04954010262

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX



Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx

C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1

derivante da: Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Palmi rep. n. 791 del 17.06.2021.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati Comune di POLISTENA (RC) via Catena, 40 **foglio 17, part. 290**

**sub 1** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Consistenza 30 mq - piano T

**sub 2** cat. C/1 ( Negozi e botteghe ) - Classe 3 - Consistenza 70 mq - piano T

**sub 10** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 1,5 vani - piano 3

**sub 13** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani - int. 6 piano 3

**sub 14** cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 4,5 vani – int. 5 piano 3

**sub 19 graffata a part. 289 sub 13**

cat. A/2 ( Abitazione di tipo civile ) - Consistenza 9 vani - piano T-1

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15/11/2021 risulta che successivamente al 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 01 a 03)**

Gli immobili pignorati sono ubicati in zona semi-periferica ma trafficata dell'abitato di Polistena, all'ingresso del paese e nelle immediate vicinanze dello stadio comunale. Precisamente rimangono nella via Catena, strada facilmente raggiungibile dalla Circonvallazione. Consistono in sei unità immobiliari catastalmente distinte facenti parte di un maggior fabbricato in catasto nel foglio 17, part.290. Il fabbricato ha struttura in c.a. e si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'accesso, che si trova arretrato rispetto alla via pubblica, avviene attraverso una corte privata ad esso asservita. I vari

piani sono collegati verticalmente da due ampi vani scala affiancati privi di ascensore. Si tratta nel complesso di due unità immobiliari destinate ad uso commerciale, quelle identificate con i subalterni 1 e 2, e quattro unità destinate ad abitazione, quelle identificate con i sub 10, 12, 13, 14, 19 ( il terrazzo asservito al subalterno 19, individuato nella planimetria del secondo lotto, catastalmente non ne fa parte in quanto è censito con la part.lla 289, sub13). Le prime unità, i locali commerciali, sono poste al piano terra del fabbricato ed hanno accessi diretti e indipendenti dalla corte. Sono collegate tra di loro e anche, presumibilmente, con il subalterno 17 attraverso due porte interne non accessibili. Le seconde unità costituiscono due abitazioni poste rispettivamente al primo piano e al piano attico. L'abitazione posta al primo piano, la sub 19 unitamente alla particella 289 sub 13, è indipendente e catastalmente conforme allo stato di fatto. L'abitazione posta al piano attico è composta da quattro subalterni uno dei quali, il sub 12, non compreso nella presente procedura. L'abitazione posta al piano attico, nella consistenza attuale, nasce dall'ampliamento abusivo, poi sanato, di due camere affiancate ai vani scala, oggi cucine. All'origine avrebbe dovuto trattarsi di due appartamenti distinti e separati, serviti dai due vani scala, di cui è dotato il fabbricato. Nella realtà, pur rispettando la distribuzione planimetrica catastale, le due unità sono collegate per la mancanza della parete divisoria del salone e per la condivisione degli impianti. Inoltre nella veranda del sub 14 sono ubicati i terminali (inverter e contatori) dell'impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato. In una prima stesura della CTU considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si proponeva una suddivisione in cinque lotti distinti riallineando lo stato di fatto alla situazione catastale.

All'Udienza del 27/04/2022, su istanza del precedente, considerata la titolarità del sub. 12 pignorato a carico di xxxxxxxx xxxxxx nell'ambito della procedura 67/21 e la connessione soggettiva delle due procedure, il GE riteneva opportuno, ai fini di una migliore appetibilità dei beni staggiti, disporre la riunione della procedura 67/21 alla presente procedura esecutiva limitatamente al sub. 12,

stralciandolo dalla sopradetta esecuzione. Invitava quindi il CTU ad accorpate i lotti 1 e 2 in un unico lotto, ad accorpate i lotti 4 e 5 in un unico lotto includendovi il sub. 12, a specificare quale parte percentuale del valore di stima sia da attribuire al subalterno 12 e quale ai sub. 10, 13, e 14 pignorati nell'ambito della presente procedura, e a rideterminare i valori dei lotti come accorpate.

Stanti così le cose si determinano i seguenti distinti lotti:

### LOTTO PRIMO

- Comune di Polistena, via Catena n. 40, Negozi e botteghe, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella **290 sub 1**.
- Comune di Polistena, via Catena n. 40, Negozi e botteghe, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella **290 sub 2**.

L'immobile che ci occupa nel presente lotto è un locale commerciale composto da tre vani, posto al piano terra di un maggior fabbricato a quattro elevazioni. Ha accesso diretto dalla corte privata asservita al fabbricato e non è dotato di servizi igienici. Le caratteristiche dimensionali, vengono di seguito riassunte: Superficie lorda = mq 134,45; Superficie utile = mq 117,35; Superficie utile soppalco = mq 44,90; Altezza utile interna = m 4,92. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, si presentano in discreto stato di manutenzione ma ormai datate.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 57.825,00.**

### LOTTO SECONDO

Comune di Polistena, via Catena n. 40, abitazione di tipo civile, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella **290 sub 19** graffata a part.lla **289 sub 13**.

Il cespite pignorato consiste in un immobile con destinazione d'uso residenziale posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza in cemento armato a quattro elevazioni. Consiste in un appartamento dotato di un ampio balcone (che accede direttamente su un lastrico solare e su un

ampio terrazzo) e di una cantina con soppalco in legno posta al piano terra. Si compone di un ampio salone, una cucina, quattro camere, due bagni e un ripostiglio distribuiti lungo il disimpegno. L'appartamento è dotato di camino. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile vengono di seguito riassunte: Superficie lorda = mq 177,81; Superficie utile = mq 155,29; Superficie balcone = mq 46,92; Altezza utile interna = m 3,15; superficie lastrico solare e terrazza = mq 100,23; superficie lorda cantina = mq 16,30; superficie utile cantina = mq 14,03; superficie utile soppalco cantina mq 9,40; altezza utile cantina = m 4,92. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, si presentano in discreto stato di manutenzione ma ormai datate.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 113.904,00.**

### LOTTO TERZO

- Comune di Polistena, via Catena n. 40, abitazione di tipo civile, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella **290 subalterni 10, 12, 13 e 14.**

Il cespite pignorato consiste in un immobile con destinazione d'uso residenziale posto al quarto piano di un fabbricato di maggior consistenza in cemento armato a quattro elevazioni. Consiste in un appartamento dotato di due verande e di due balconi. Si segnala che in una delle verande, quella del sub 14 sono posizionati i terminali dell'impianto fotovoltaico del fabbricato. Si compone di un ampio salone, due cucine, quattro camere, due bagni e due disimpegni. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile vengono di seguito riassunte: Superficie lorda alloggio = mq 224,84; Superficie utile alloggio = mq 194,90; Superficie balconi e verande = mq 29,60; Altezza utile interna = m 2,40/4,00. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, si presentano in discreto stato di manutenzione ma ormai datate.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 93.957,00.**

Il ctu

Arch. Gabriella Bonasera