

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 48/2022 R.G.Es. promossa da

[Redacted]
contro
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 48/2022	1
03. Dati Catastali	1
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	4
07. Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato	3
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (001 - 002)	4
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	5
• la copia del bando	6
• la copia dell'ordinanza	7
• la copia delle disposizioni generali di vendita	Errore. Il segnalibro non è definito.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate:

- nei giorni 18-24-25.10.2022 presso l' Agenzia del Territorio di Reggio Calabria;
- nei giorni 20-27.10.2022 presso il Comune di Rosarno;
- nel giorno 27.10.2022 presso il Comune di Melicuccio;
- durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 25.11.2022 sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Rosarno – contrada Badia.

02. Pignoramento p.e. n° 48/2022, notificato il 06.07.2022

trascritto: il 09.08.2022 ai nn. 13790/11208, rispettivamente RG e RP

a favore: MAIOR SPV s.r.l.

contro: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Unità negoziale 1:

Nel catasto fabbricati di Rosarno, in via Provinciale, magazzino e/o locale di deposito in catasto al foglio 29 part. 582 sub 1 cat. C/2, classe 1, cons. mq. 128, piano S1.

Unità negoziale 2:

Nel catasto fabbricati di Rosarno, in via Provinciale, abitazione di tipo popolare in catasto

al foglio 29 part. 582 sub 2 cat. A/3, classe 3, cons. mq. 290, piano T-1.

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Rosarno, beni intestati a [REDACTED],

per diritto di usufrutto pari a 1000/1000 e per la nuda proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 29 particella 582:

sub 1, via Provinciale, piano S1, cat. C/2 cl. 2, mq. 128 (totale mq. 139).

sub 2, via Provinciale, piano T-1, cat. A/7 cl. 1, vani 12,5 (sup. totale mq. 290).

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

~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina, foglio 29, part. 582 sub 1-2:

Intestati: In capo a [REDACTED], giusta atto di compravendita per notaio Rita Tripodi del 02.07.1999 rep. N. 59640, trascritto il 21.07.1999 ai nn. 9844/7764. Acquisto fatto in regime di comunione di beni con il coniuge [REDACTED].

Il suolo, esteso mq. 147, frazionato dalla maggiore consistenza della particella 391, è pervenuto all'esecutata per acquisto da [REDACTED],

giusta atto per notaio Rita Tripodi del 02.07.1999, rep. n. 59640, allegato alla presente relazione. Tra la data di tale atto e quella immediatamente precedente il ventennio antecedente al pignoramento non sussistono trascrizioni contro [REDACTED].

Su tale suolo è stato costruito il fabbricato oggetto dell'esecuzione che ci occupa, legittimato con permesso di costruire in sanatoria ex art. 13 l. 47/85 rilasciato dal Comune di Rosarno in data 23.06.2006 sulla pratica edilizia n. 139/2004, relativo ad un "Fabbricato in c.a. a due piani f.t. effettivi oltre seminterrato, adibito a civile abitazione in località Polinaro-Pirozzo, su un appezzamento di terreno riportato al foglio di mappa n. 29 – part.lla n. ex 391". Detto permesso di costruire risulta rilasciato

[REDACTED]

[REDACTED], coniuge dell'esecutata [REDACTED] con cui sussisteva la comunione dei beni. Contestualmente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, risulta perfezionato l'accatastamento del fabbricato con pratica n. RC0093565 del 09.06.2006 e accensione della relativa partita presso il catasto urbano in testa a [REDACTED], con diritto di proprietà pari a 1000/1000 sia pure in regime di comunione di beni con il coniuge [REDACTED].

Successivamente, con atto Tripodi rep. n. 96151/24056 del 04.07.2014:

- [REDACTED] ha disposto della nuda proprietà della propria metà donando un sesto dell'intero ai figli [REDACTED] e trattenendo un sesto per sé. Ha, altresì, disposto dell'usufrutto in favore del coniuge [REDACTED];
- [REDACTED] ha disposto della nuda proprietà della propria metà donandone un sesto ciascuno ai figli [REDACTED], riservando a proprio favore l'usufrutto.

Altresì, con atto Tripodi rep. n. 97447/25025 del 10.05.2015:

- [REDACTED] hanno donato il sesto della nuda proprietà di competenza di ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di un sesto ciascuno.

A seguito di tali atti la situazione attuale propone:

- [REDACTED] usufruttuaria dell'intero;
- [REDACTED]: nudi proprietari in ragione di un terzo ciascuno. Tale diritto è personale derivando da donazione.

Detta situazione attuale rispecchia quella riportata nella certificazione notarile, che corrisponde con lo storico catastale acquisito dallo scrivente CTU (Allegato).

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 giudiziale:** A favore Banca Carime S.p.A. iscritta ai nn. 20823/4357 del 10.10.2006, a garanzia di € 225.000,00, contro [REDACTED], danti causa dei nudi proprietari eseguiti.
- **Ipoteca legale:** A favore di Equitalia Sud S.p.A. iscritta ai nn. 10540/921 del 29.06.2015, a garanzia di € 701.426,64, contro [REDACTED] per 1/6 della nuda proprietà dell'intero.
- **Annotazioni:** Sui beni staggiti risulta la costituzione di un fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED], giusta atto Rita Tripodi del 17.09.2014, rep. n. 96376, trascritto in data 19.09.2014 ai nn. 16964/14163.

04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Non ne risultano.

07. Precisazioni sull'assetto giuridico e di fatto dell'immobile pignorato

Il complesso immobiliare staggito è stato legittimato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 32/2006 rilasciato dal Comune di Rosarno in data 23.06.2006.

Lo stesso complesso è stato denunciato in catasto in data 09.06.2006.

Dal raffronto degli elaborati di accatastamento con quelli di progetto, sulla scorta dei quali è stata rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria, si deduce la sostanziale corrispondenza dell'immobile tra la configurazione attuale e quella di progetto.

Va osservato, comunque, che il compendio propone due distinti subalterni, che conducono ad ipotizzare la sussistenza di due distinte unità immobiliari e la conseguente previsione di due distinti lotti per la vendita all'asta. Di fatto, in atto i due subalterni, per come rilevabile dalle planimetrie di accatastamento collazionate alla presente relazione, sono collegati verticalmente da una scala interna, che dovrà essere eliminata limitatamente al piano seminterrato dove, in corrispondenza del vano si dovrà provvedere alla costituzione della continuità del solaio per isolare completamente il sub 1 dal sub 2. Tale operazione richiederà, ovviamente, anche il perfezionamento della procedura amministrativa, e con riferimento alla necessaria SCIA presso il Comune di Rosarno e con riferimento alla necessaria variazione planimetrica di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio, nonché l'onere per la materiale esecuzione dei lavori, compresa la finitura del soffitto sottostante e del pavimento soprastante in corrispondenza del vano scala eliminato. Da ultimo si dovrà acquisire la certificazione di agibilità delle due unità immobiliari, che allo stato ne sono sprovviste.

L'onere complessivo per tali operazioni si stima come di seguito:

- Competenze per SCIA	€ 1.500,00
- Competenze per pratica di variazione catastale	€ 1.000,00
- Demolizione scala piano seminterrato e trasporto a discarica dei materiali di risulta – a corpo	€ 1.000,00
- Costruzione solaio per chiusura vano – a corpo	€ 1.000,00
- Finitura del soffitto sottostante con intonaco e tinteggiatura	€ 500,00
- Finitura del pavimento soprastante, affine a quello esistente	€ 1.500,00
- Acquisizione certificato di agibilità	€ 1.000,00
TOTALE	€ 7.500,00

Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato delle due unità immobiliari ripartendolo fra le stesse in ragione di un terzo (€ 2.500,00) a carico del sub 1 (magazzino-deposito a piano seminterrato) e di due terzi (€ 5.000,00) a carico del sub 2 (unità residenziale ai piani terra e primo). Si precisa, altresì, che l'accesso al compendio immobiliare staggito, a partire dalla strada provinciale SP55, avviene attraverso un ampio piazzale privato, individuato in catasto dalla particella 648 del foglio 29, che risulta intestata all'esecutata [REDACTED]

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

LOTTO 001

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia – porzione di fabbricato a piano seminterrato destinata a magazzino-deposito, della superficie di mq. 139, identificato nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 582 subalterno 1.

Prezzo base d'asta _____ € 36.420,00.

LOTTO 002

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia – porzione di fabbricato a piano terra e primo destinata civile abitazione, della superficie complessiva di mq. 290, identificato nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 582 subalterno 2.

Prezzo base d'asta _____ € 177.700,00.

oooOoooo

PALMI, 17 aprile 2023

Il CTU
Ing. Francesco Parisi

