

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 76/2012 R.G.E. promossa da

BANCA CARIME S.p.A

contro

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n. 76/2012	1
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	10
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	11
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 002)	12
Allegati:	
• il verbale di sopralluogo	14
• le copie delle ispezioni ipotecarie	17
• la copia del bando	27
• la copia dell'ordinanza	22
• la copia delle disposizioni generali di vendita	26

Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nei giorni 07 febbraio 2012 e successivi, sugli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Gioia Tauro (RC) e nel Comune di Rizziconi (RC).

01. Pignoramento p.e. n. 76/2012 notificato il 28.05.2012.

trascritto: il 18.06.2012 RR.II. di Reggio Calabria R.P. n. 9107- R.G. n. 10858.

a favore: Banca Carime S.p.A.

contro: Quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1.

Quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'unità negoziale n. 1.
1. Quota piena proprietà dell'unità negoziale n. 2.

unità negoziale 1

immobile n. 1) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub 1.

immobile n. 2) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub 2.



immobile n. 3) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 19 part. 234 (oggi soppressa per variazione, nuova identificazione catastale sub 3).

unità negoziale 2

immobile n. 1) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 19 part. 235.

immobile n. 2) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 2 part. 135 (oggi soppressa per frazionamento, nuova identificazione catastale part. 191).

immobile n. 3) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 2 part. 183 sub 1 (oggi soppressa per variazione, nuova identificazione catastale sub 3 e 4).

immobile n. 4) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 697 (oggi soppressa per frazionamento, nuova identificazione catastale part. 1354).

immobile n. 5) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 699.

immobile n. 6) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 1269 sub 1 (oggi soppressa per variazione, nuova identificazione catastale sub 3-4-5-6).

immobile n. 7) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 1269 sub 2 (oggi soppressa per variazione, nuova identificazione catastale sub 3-4-5-6).

Note

02. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), bene intestato a

, per diritti pari a 1000/1000:

Foglio 34 particella 1241 sub 1, Via V. Bellini snc piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 12 vani, rendita € 836,66.

Foglio 34 particella 1241 sub 2, Via V. Bellini snc piano S1, unità in corso di costruzione.

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), bene intestato a per diritti pari a 1000/1000:

* **Foglio 19 particella 234 sub 3, (ex part. 234)contrada Santa Maria snc piano T-1, categoria D/7,**



rendita € 8.616,00.

~ Catasto Terreni di Rizziconi (RC), bene intestato a

, per diritti pari a ½ cad. in regime di separazione dei beni:

Foglio 19 particella 235, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 0.26.56, R.D. € 9,60, R.A. € 9,60.

~ Catasto Terreni di Rizziconi (RC), bene intestato a

, per diritti pari a 1/1:

* **Foglio 2 particella 191** (ex part. 135), qualità uliveto, classe 3, superficie ha 0.70.75, R.D. € 25,58,

R.A. € 25,58.

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), bene intestato a il

, per diritti pari a 1000/1000:

* **Foglio 2 particella 183 sub 3** (ex part. 183 sub 1), **Contrada Conche** snc piano T-1, categoria A/3,

classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 256,68.

* **Foglio 2 particella 183 sub 4** (ex part. 183 sub 1), **Contrada Conche** snc piano T, categoria C/6,

classe 1, consistenza 40 mq., rendita € 26,86.

~ Catasto Terreni di Rizziconi (RC), bene intestato a

, per diritti pari a 1/1 in separazione dei beni:

* **Foglio 3 particella 1354** (ex part. 667), porz. AA qualità agrumeto, classe 1, superficie ha 0.38.00,

R.D. € 169,76, R.A. € 46,12 - porz. AB qualità uliveto, classe 1, superficie ha 0.59.08, R.D. € 51,87,

R.A. € 27,246.

~ Catasto Terreni di Rizziconi (RC), bene intestato a

, per diritti pari a 1/1 in separazione dei beni:

Foglio 3 particella 699, porz. AA qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 0.00.26, R.D. €

0,09, R.A. € 0,09 - porz. AB qualità agrumeto, classe 1, superficie ha 0.03.00, R.D. € 13,40, R.A. €

3,64.



~ Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), bene intestato a

, per diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni:

* **Foglio 3 particella 1269 sub 3** (ex part. 1269 sub 1 e 2), **Contrada Conche** snc piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 170 mq., rendita € 245,83.

* **Foglio 3 particella 1269 sub 4** (ex part. 1269 sub 1 e 2), **Contrada Conche** snc piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 298 mq., rendita € 169,29.

* **Foglio 3 particella 1269 sub 5** (ex part. 1269 sub 1 e 2), **Contrada Conche** snc piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 56 mq., rendita € 80,98.

* **Foglio 3 particella 1269 sub 6** (ex part. 1269 sub 1 e 2), **Contrada Conche** snc piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 159,07.

Note:

* La precedente identificazione catastale faceva riferimento ad immobili cosiddetti “fantasma”, con planimetria assente e rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del DL 78/2010, tali immobili erano stati accatastrati d’ufficio in via provvisoria sulle scorte di una foto-rilevazione aerea e di un rilievo a vista, necessitavano pertanto di regolarizzazione ai fini della corretta individuazione e consistenza catastale. Della problematica che precede era stata data preventiva comunicazione all’atto di deposito della scheda di verifica della documentazione, successivamente il Giudice dell’esecuzione ha autorizzato il sottoscritto CTU alla regolarizzazione catastale degli immobili, come da nota del 20.03.2013 e verbale d’udienza del 15.05.2013.

L’intestazione della particella 235 del foglio 19 di Rizziconi è errata, l’immobile è di proprietà esclusiva della

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

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 34, part. 1241 sub 1 e 2.**

Il fabbricato è stato edificato dal sig. sul terreno originariamente identificato col mappale 948 del foglio 34.



1) Intestati: in data anteriore al ventennio quale particella 948 la piena proprietà, al

Titolo: atto di compravendita per notaio del 08/03/1985, trascritto
il 25/03/1985, ai numeri 4354 R.G. / 3908 R.P.

venditore: OLIVED – OLIVICOLTURA E EDILIZIA S.r.l., diritti pari a 1/1.

acquirente: , diritti pari a 1/1 bene personale.

2) Intestati: dal 29.06.1994 quale part. 1241, per diritti pari a 1/1 in comunione legale dei beni,
alla signora G.

Titolo: atto di compravendita per notaio L del 29/06/1994 rep. 5201, trascritto
il 14/07/1994, ai numeri 11313 R.G. / 9726 R.P.

venditore: ., diritti pari a 1/1 bene personale. diritti pari a 1/1 in comunione

acquirente:

legale dei beni.

Si precisa che alla stipula del suddetto atto era intervenuta solo la sig.ra dichiarando di essere coniugati
in regime di comunione legale dei beni con .

Successivamente gli stessi coniugi hanno modificato, mantenendo sempre ognuno la stessa quota, il
regime patrimoniale in separazione in virtù dell'atto redatto dal notaio in data 17/12/2007 rep. 1679
regolarmente annotato a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Rizziconi in data
28/12/2007.

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), foglio 19, part. 234 sub 3.**

Il fabbricato è stato edificato dai coniugi sui terreni originariamente identificati coi mappali 234, 185,
166 e 138 del foglio 19.

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà in comunione legale dei beni, ai
coniugi



Titolo: atto di compravendita per notaio del 13/05/1987 rep. 6132,
trascritto il 08/06/1987, ai numeri 7490 R.G. / 6351 R.P.

venditore: diritti pari a 1/1. N nata a

acquirente:

, diritti pari alla piena proprietà in comunione legale dei beni. Si precisa che alla stipula del suddetto atto i coniugi avevano dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Successivamente gli stessi coniugi hanno modificato, mantenendo sempre ognuno la stessa quota, il regime patrimoniale in “separazione” in virtù dell’atto redatto dal notaio in data 17/12/2007 rep. 1679 regolarmente annotato a margine dell’estratto dell’atto di matrimonio del Comune di Rizziconi in data 28/12/2007.

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Rizziconi (RC), foglio 19, part. 235.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la piena proprietà in comunione legale dei beni, ai coniugi N

Titolo: atto di compravendita per notaio del 13/05/1987 rep. 6132,

trascritto il 08/06/1987, ai numeri 7490 R.G. / 6351 R.P.

venditore: C, diritti pari a 1/1. e nata a

acquirente:

diritti pari a 1/1 in comunione legale dei beni.

2) Intestati: dal 22/06/2010, diritti pari alla piena proprietà in comunione dei beni, a

Titolo: atto di compravendita per notaio del 22/06/2010 rep. 54179,

trascritto il 05/07/2010, ai numeri 13904 R.G. / 9594 R.P.

venditore: diritti pari a ½ .



acquirente: diritti pari a $\frac{1}{2}$ in separazione dei
beni.

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Rizziconi (RC), foglio 2, part. 191 (ex part. 135).**

La particella 191 ha avuto origine dal frazionamento della particella originaria 135, giusto tipo n. 139760.1/2012 del 19/06/2012:

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la piena proprietà in comunione legale dei beni, ai
coniugi

Titolo: atto di compravendita per notaio del 28/06/1978 rep. 1416,
trascritto il 05/07/1978, ai numeri 7737 R.G. / 6938 R.P.

venditore:

diritti pari alla piena proprietà.

acquirente: , diritti pari alla piena proprietà in comunione legale dei beni.

2) Intestati: dal 28/12/2000, diritti pari alla piena proprietà (bene personale),

Titolo: atto di donazione per notaio del 28/12/2000 rep. 20680,
trascritto il 08/01/2001, ai numeri 283 R.G. / 229 R.P.

venditore:

acquirente: , diritti pari alla piena proprietà
(bene personale).

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), foglio 2, part. 183 sub 3 e 4 (ex part. 183**



sub 1).

Il fabbricato è stato edificato sul terreno identificato con la part. 183, che ha avuto origine dal frazionamento della particella originaria 135, giusto tipo n. 139760.1/2012 del 19/06/2012:

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la piena proprietà in comunione legale dei beni, ai coniugi

Titolo: atto di compravendita per notaio del 28/06/1978 rep. 1416,

trascritto il 05/07/1978, ai numeri 7737 R.G. / 6938 R.P.

venditore:

diritti pari alla piena proprietà.

acquirente: .., diritti pari alla piena proprietà in comunione legale dei beni.

2) Intestati: dal 28/12/2000, diritti pari alla piena proprietà (bene personale),

Titolo: atto di donazione per notaio del 28/12/2000 rep. 20680,

trascritto il 08/01/2001, ai numeri 283 R.G. / 229 R.P.

venditore:

a., diritti pari alla piena proprietà in comunione legale dei beni .

acquirente: G diritti pari alla piena proprietà

(bene personale).

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi (RC), foglio 3, part. 1354 (ex part. 697) e part. 699.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la piena proprietà, al signor o



a.

Titolo: atto di donazione paterna, cessione di diritti e divisione per notaio del
03/08/1992 rep. 29959, trascritto il 31/08/1992, ai numeri 11982 R.G. / 9719 R.P.
venditore: diritti pari a 1/1.
acquirente: , diritti pari a 1/1 come bene

personale.

2) Intestati: dal 22/06/2010, diritti pari alla piena proprietà in comunione dei beni, a

Titolo: atto di compravendita per notaio del 22/06/2010 rep. 54179,
trascritto il 05/07/2010, ai numeri 13904 R.G. / 9594 R.P.
venditore: , diritti pari a $\frac{1}{2}$.
acquirente: , diritti pari a $\frac{1}{2}$ in separazione dei
beni.

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Rizziconi (RC), Foglio 3 particella 1269 sub 3-4-5-6 (ex part. 1269 sub 1 e 2).**

I fabbricati sono stati edificati sul terreno che ha avuto origine dal frazionamento della particella originaria 697, giusto tipo n. 67416.1/2014 del 26/03/2014:

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, la piena proprietà, al signor

Titolo: atto di donazione paterna, cessione di diritti e divisione per notaio del
03/08/1992 rep. 29959, trascritto il 31/08/1992, ai numeri 11982 R.G. / 9719 R.P.
venditore: diritti pari a 1/1.
acquirente: , diritti pari a 1/1 come bene



personale.

2) Intestati: dal 22/06/2010, diritti pari alla piena proprietà in comunione dei beni, a atto di compravendita per notaio del 22/06/2010 rep. 54179, trascritto il

Titolo: 05/07/2010, ai numeri 13904 R.G. / 9594 R.P.

, diritti pari a $\frac{1}{2}$.

venditore: , diritti pari a $\frac{1}{2}$ in separazione dei beni.

acquirente:

04. 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 Legale:**

iscritta: a Reggio Calabria in data 20.10.2004, numeri 19351 R.G. / 4846 R.P. per € 11.965,24.

a favore: E.TR. S.p.A.

contro:

derivante da: Debito d'imposta

unità neg. 1: N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 19 part. 138.

- **Ipoteca Volontaria:**

iscritta: a Reggio Calabria in data 03.08.2007, numeri 17600 R.G. / 5107 R.P. per € 225.000,00.

a favore: BANCA CARIME. S.p.A.

contro: , terzi datori d'ipoteca.



derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

unità neg. 1: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub1.

unità neg. 2: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub2.

- **Ipoteca Giudiziale:**

iscritta: a Reggio Calabria in data 17.05.2012, numeri 8881 R.G. / 591 R.P. per € 70.000,00.

a favore: BANCA CARIME. S.p.A.

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Palmi.

unità neg. 1: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub1.

unità neg. 2: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub2.

- **Ipoteca Giudiziale:**

iscritta: a Reggio Calabria in data 17.05.2012, numeri 8881 R.G. / 591 R.P. per € 86.500,00,

integrata con nota pubblicata in data 11.07.2012, numeri 12488 R.G. / 958 R.P.

a favore: BANCA CARIME. S.p.A.

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Palmi.

unità neg. 1: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub1.

unità neg. 2: N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub2.

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

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 22/03/2016 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale:**



iscritta: a Reggio Calabria in data 11.07.2012, numeri 12488 R.G. / 958 R.P. per € 86.500,00

a favore: Banca Carime S.p.A.

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo.

unità negoziale 1

immobile n. 1) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 19 part. 235.

immobile n. 2) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 2 part. 135.

immobile n. 3) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 2 part. 183 sub 1.

immobile n. 4) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 697.

immobile n. 5) N.C.T. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 699.

immobile n. 6) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 1269 sub 1.

immobile n. 7) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 3 part. 1269 sub 2.

unità negoziale 2

immobile n. 1) N.C.E.U. Comune di Rizziconi (RC) foglio di mappa 19 part. 234.

unità negoziale 3

immobile n. 1) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub 1.

immobile n. 2) N.C.E.U. Comune di Gioia Tauro (RC) foglio di mappa 34 part. 1241 sub 2.

06. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 004)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in quattro lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro (RC), Via Vincenzo Bellini snc, diritti pari a 1/1 su un fabbricato a due piani f.t. oltre seminterrato, edificato su di un lotto di terreno con superficie catastale di mq 277,00,



suddiviso in due unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati al foglio 34 con la particella 1241 sub 1 (*villino*) e sub 2 (*locale deposito*).

Prezzo base d'asta _____ **€ 260.000,00.**

LOTTO 002

Comune di Rizziconi fraz. Drosi, località Santa Maria snc, opificio industriale per la lavorazione e commercializzazione del legno, edificato su di un lotto di terreno con superficie catastale di mq 3.700, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 234 sub 3, comprendente un'area destinata a piazzale stoccaggio di mq. 2.656, identificata nel Catasto Terreni al foglio 19 con la particella 235.

Prezzo base d'asta _____ **€ 420.000,00.**

LOTTO 003

Comune di Rizziconi (RC), contrada Conche snc, diritti pari a 1/1, su un fabbricato a due piani f.t., edificato su di un lotto di terreno con superficie catastale di mq 560,00, suddiviso in due unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 183 sub 3 (*abitazione*) e sub 4 (*garage*). Il lotto comprende anche un terreno agricolo della superficie catastale di ha. 0.70.75 identificato nel Catasto Terreni al foglio 2 con la particella 191.

Prezzo base d'asta _____ **€ 130.000,00.**

LOTTO 004

Comune di Rizziconi, contrada Conche snc, complesso rurale di quattro manufatti costruiti o adattati all'esigenze delle attività agricole, composto da un'abitazione, due depositi, una tettoia coperta e terreno circostante di ha 1.00.34, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 1269 sub 3-4-5-6; e nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 699 e 1354.

Prezzo base d'asta _____ **€ 118.000,00.**

Il C.T.U.

Arch. Antonio Ruoppolo

