

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 37/2020

MAYOR SPV S.R.L.

contro



RELAZIONE GENERALE

IL CTU
Ing. Vincenzo Valente
Firmato digitalmente da
VINCENZO VALENTE

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 37/2020 R.G.E. promossa da

MAYOR SPV S.R.L.

contro

**INDICE**

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 37/2020	1
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti	3

Allegati

• Verbale di sopralluogo.....	4
• Ispezione ipotecaria	6
• Copia nota di trascrizione	8
• Copia del bando.....	11
• Copia dell'ordinanza	14
• Copia delle disposizioni generali di vendita	19

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il giorno 13/03/2021 sull'immobile oggetto di pignoramento sito a Taurianova (RC) in Via Raffaele Terranova (ex Via Circonvallazione traversa III) n° 11.

02. Pignoramento p.e. n° 37/2020

notificato il 14/08/2020

trascritto: il 23/09/2020 ai n.ri: 10203 R.P. – 13788 R.G.

a favore: MAYOR SPV S.R.L.

contro:

**unità negoziale. 1:**

immobile n° 1	Comune	Taurianova (RC)
	Catasto	Fabbricati
	Foglio 51	Particella 495 Sub 3
	Natura A/3	Abitazione di tipo economico Consistenza 6 vani
	Indirizzo	Via Circonvallazione snc
	Piano	T

03. Dati Catastali**Comune di Taurianova (RC)****Catasto Fabbricati**

Intestati: [redacted] diritti di proprietà pari a 1/1

Foglio **51** - particella **495** - sub **3**

Viale Professor Vincenzo Ricci snc,

Categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 220,01, piano T.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**Beni identificati in Catasto Fabbricati Comune di Taurianova, foglio 51, particella 495 sub 3;**

Dati di provenienza del terreno su cui è realizzato il fabbricato:

1) Intestati: [redacted]

Titolo: Atto di vendita a rogito notaio Marcella Clara Reni di Taurianova, Collegio Notarile di Palmi, del 08/02/1990 Repertorio n° 5881/1705, trascritto il 01/03/1990 ai n.ri 3107 R.G. e 2694 R.P..

Venditori: [redacted] diritti pari a 1/1

Compratore: [redacted] diritti pari a 1/1.

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 al bene di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria:

iscritta: il 06/02/2006 ai n.ri: 2588 R.G. - 351 R.P.

a favore: Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza

contro: [redacted]

derivante da: mutuo fondiario

unità neg. 1: Comune Taurianova (RC)

Catasto Fabbricati

Foglio 51 Particella 495 Sub 3

Natura A/3 Abitazione di tipo economico Consistenza 6 vani

Indirizzo Via Circonvallazione snc

Piano T

- Pignoramento immobiliare:

trascritto: il 29/07/2015 ai n.ri: 12409 R.G. - 10279 R.P.

a favore: Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza

contro: [redacted]

derivante da: atto di pignoramento - Tribunale di Palmi

unità neg. 1: Comune Taurianova (RC)

Catasto Fabbricati
Foglio 51 Particella 495 Sub 3
Natura A/3 Abitazione di tipo economico Consistenza 6 vani
Indirizzo Via Circonvallazione snc
Piano T

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 20/04/2021 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 del lotto proposto**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, ultimato ed è destinato a civile abitazione, posto al piano terra (rialzato) di un edificio a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto, sito nel centro abitato del Comune di Taurianova in zona periferica.

Trattandosi di una sola abitazione si propone la vendita in un unico lotto.

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto è riportata negli allegati fascicoli a cui si rimanda.

LOTTO 1

Il lotto, il cui bene è ubicato nel Comune di Taurianova (RC) in Via Raffaele Terranova (ex Via Circonvallazione traversa III) n° 11, è così composto:

1. abitazione di tipo civile, posta al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 495 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ € 70.000,00 (Euro settantamila/00).

Il CTU

Ing. Vincenzo Valente

Firmato digitalmente da

VINCENZO VALENTE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Descrizione:

Abitazione di tipo civile posta al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sita nel Comune di Taurianova (RC) in Via Raffaele Terranova (ex Via Circonvallazione traversa III) n° 11, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 495 sub 3.

Diritto da vendere: 1/1 (intero bene).

Stato di possesso: L'immobile è nella piena disponibilità [REDACTED] che lo abita insieme al proprio nucleo familiare.

Identificazione catastale: Comune di Taurianova - Catasto Fabbricati

Foglio 51 - Particella 495 - sub 3 - categoria A/3 - classe 1 - vani 6 - rendita € 220,01 – Via Professor Vincenzo Ricci snc - piano: T.

Confini: Il lotto su cui è realizzato il fabbricato confina a nord con strada pubblica e per i restanti lati con terreni di altre proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2006 ai n.ri: 2588 R.G. - 351 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 29/07/2015 ai n.ri: 12409 R.G. - 10279 R.P.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 23/09/2020 ai n.ri: 10203 R.P. - 13788 R.G.

Conformità catastale: L'appartamento ha una disposizione interna non conforme alla planimetria catastale, in quanto non è presente il vano destinato a wc riportato nella planimetria e tale vano è stato fuso con la camera adiacente; si riportano nell'allegato 2 lo stato di fatto dell'immobile con le variazioni suddette.

Vincoli urbanistici: Nessuno.

Conformità urbanistico-edilizia:

Da quanto riportato nella comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Taurianova (vedi allegati), per il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la concessione edilizia n° 177/88 del 28/08/1990 per la costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra. Nella stessa comunicazione si attesta inoltre, che per la stessa costruzione non risultano altre pratiche edilizie.

Da quanto si evince dalla planimetria allegata alla concessione edilizia di cui sopra, vi sono state delle modifiche nella distribuzione interna degli ambienti che non hanno comunque comportato aumenti della superficie utile o del volume.

Sulla corte del fabbricato sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione: un vano adibito a garage;

due tettoie aperte per il ricovero di automezzi; un piccolo vano adibito a lavanderia.

Osservata la tipologia costruttiva dei manufatti, considerando che si trovano in zona sismica di prima categoria e che non rispettano le distanze dai fabbricati limitrofi, si ritiene che tali opere non siano sanabili e pertanto debbano essere demolite.

Inoltre, sulla parte posteriore della corte, al posto del balcone è stata realizzata una veranda aperta.

Il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di collaudo e per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Altro: il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi sono spese condominiali.

