

**AVV. M. STEFANIA FILIPPONE**  
**AVVOCATO CANONISTA**  
**VIA S. Pugliese, N° 12 -89013 GIOIA TAURO (RC)**  
**Cell. 340-2810328 tel. 0966-55801**  
**e-mail: [avvstefaniafilippone@tiscali.it](mailto:avvstefaniafilippone@tiscali.it)**  
**pec: avvstefaniafilippone@pecstudio.it**

## **1 ^ RELAZIONE PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Marta CAINERI**

**Procedura esecutiva immobiliare N. 40/2025 R.G.E.**

Promossa da

**MAIOR SPV S.P.A.**

in danno di

### **DELEGA**

Con provvedimento della S.V. del 19 novembre 2025 è stato delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita del bene pignorato nella procedura in epigrafe indicata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. .

In ottemperanza a tale provvedimento, che richiede la predisposizione di una prima relazione, si osserva quanto segue.

### **ESAME DOCUMENTAZIONE E CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE**

Il titolo in forza del quale è stata introdotta la procedura esecutiva è un mutuo fondiario del 19 giugno 2007, a rogito del Notaio Stefano Poeta, Rep. N. 1239, Racc. 544, registrato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Palmi il 20 giugno 2007 al n. 1194, serie 1T.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla debitrice a mani in data 6 maggio 2025, e successivamente trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 30 maggio 2025 al Reg. Part. n. 8034 e al Reg. Gen. n. 9950.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 27 maggio 2025, con conseguente rispetto del termine di 15 giorni di cui all'art. 518 c.p.c..

L'istanza di vendita è stata depositata in data 28 maggio 2025 e la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale è stata depositata in data 4 giugno 2025, con conseguente rispetto dei termini di 45 gg. di cui agli artt. 497 e 567 c.p.c.-

Oggetto di delega è un immobile catastalmente individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia Tauro al foglio di mappa 27, particella 1059 sub. 2, piano 1, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5 e tali dati, riportati nell'atto di pignoramento, risultano corrispondenti a quanto riportati nella nota di trascrizione del pignoramento medesimo.-

Il bene è pervenuto alla debitrice, per diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, con atto di donazione per Notar Dott. Pasquale Vittorio Notaio in Polistena (RC), del 13 dicembre 1994, rep. 7063, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 03 gennaio 1995 al reg. part n. 76 e al reg. generale n. 113 contro [REDACTED] secondo quanto attestato nella certificazione notarile sostitutiva allegata agli atti di giudizio, nonché nella scheda preliminare depositata dal CTU.

Con conseguente irrilevanza, ai fini che ci occupano, del regime patrimoniale della debitrice, considerato che il bene ricevuto in donazione non entra a far parte della comunione.

Sul bene oltre al pignoramento che ha dato origine alla presente procedura gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Reggio Calabria – Servizio Pubblicità Immobiliare , in data 21 giugno 2007 ai n.ri 4501 Reg. Part. e 14551 Reg. Gen. favore di BANCA CARIME S.P.A. [REDACTED] debitore non datore di ipoteca);

- pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Reggio Calabria- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 dicembre 2015 ai n.ri ai n.ri 17682 Reg. Part. e 21385 Reg. Gen. a favore di BANCA CARIME S.P.A. [REDACTED]

Quest'ultimo pignoramento ha dato origine alla procedura es. imm. n. 91/2015 dichiara estinta con provvedimento della S.V. del 25 maggio 2022 (dichiarata la chiusura anticipata della procedura per mancato versamento del fondo spese).

Alla luce di quanto sopra dedotto, non risultano creditori iscritti o comproprietari cui effettuare gli avvisi ex artt. 498- 599 c.p.c..

### **VENDITA**

Il compendio pignorato è rappresentato da un solo lotto, per come sopra descritto.-

La S.V. in data 19 novembre 2025 ha delegato il sottoscritto Professionista per il compimento delle attività di cui all'art. 591 bis c.p.c., per un numero massimo di tre esperimenti di vendita.-

Il prezzo fissato dal C.T.U. è di € 85.600,00.

Si fa presente che è in vendita il diritto di piena proprietà.-

A seguito della nomina di professionista delegato, in data 25 novembre 2025 la sottoscritta ha aperto conto corrente presso la banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Gioia Tauro con IBAN : IT 09 J 01030 81370 000000730857 conto corrente n. 7308,57.

La sottoscritta in data 26 novembre 2025 ha richiesto al creditore procedente il fondo spese per procedere agli esperimenti d'asta, così come previsto dal provvedimento di delega.

Ci si riserva di relazionare sugli esperimenti d'asta che verranno effettuati in adempimento della delega e secondo le modalità ivi prescritte.-

### **CUSTODIA**

La sottoscritta è stata nominata custode con ordinanza del 16 giugno 2025, ha accettato l'incarico il giorno successivo.

Per come già relazionato in precedenza, il 27 giugno 2025 è stato effettuato il primo accesso e l'immissione in possesso del bene.

Il bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un appartamento al primo piano, di un maggior fabbricato sito in Gioia Tauro "Località Gagliano" via Carducci, N° 11, composto da una cucina-soggiorno, due bagni, tre camere da letto ed un ingresso, abitazione della S. [REDACTED] del proprio marito.

Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione, sia nella facciata esterna che all'interno, quindi non vi sono criticità da segnalare sotto tale profilo.-

In data 11 luglio 2025 ho effettuato un ulteriore accesso unitamente al C.T.U. Ing. Carmine Tripodi ed alla presenza dell' [REDACTED] debitrice esecutata.

Con osservanza.

Gioia Tauro-Palmi, lì 19 dicembre 2025

**Il professionista delegato**

**Avv. M. Stefania FILIPPONE**

### **Si allega:**

- Copia conto corrente,
- Ricevuta pec richiesta fondo spese