

R I S P O S T E

**Quesito 1) IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RIGUARDA:**

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]

BENE 01

**QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' BENE IN PALMI (RC)**

DI CUI:

QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' INDIVISA DEL SIGNOR [REDACTED] IN REGIME DI  
COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED]

QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' INDIVISA DEL SIGNOR [REDACTED] IN REGIME DI  
COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED]

CAPANNONE IN C.A. CON CORTE CIRCOSTANTE DI PERTINENZA SITO IN PALMI, VIA STRADA  
STATALE 18 TIRRENA INFERIORE - RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 13  
PARTICELLA 401 SUB 2, P.T., CATEGORIA D/8, RENDITA € 7.460,00

CONFINI: CON STRADA TIRRENA INFERIORE, CON PARTICELLE 398, 399, 406, 407, 345,  
481, 347, 569, 457.

DESCRIZIONE: L'IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI PALMI, E' ADIBITO AD ATTIVITA'  
COMMERCIALE, DESTINATO ALLA VENDITA DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI; E' SITUATO LUNGO  
LA STRADA TIRRENA INFERIORE, CHE COLLEGA I COMUNI DI GIOIA TAURO E PALMI. NELLA  
ZONA VI E' LA PRESENZA DI DIVERSE ATTIVITA' COMMERCIALI.

**Quesito n. 2**

IL BENE PIGNORATO E' UN CAPANNONE IN C.A. DESTINATO AD ATTIVITA'  
COMMERCIALE PER LA VENDITA DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI.

**Quesito n. 3**

Il sopralluogo si è svolto in modo completo, data la presenza del  
debitore esecutato, il signor [REDACTED]; ed è stato possibile  
effettuare rilievi fotografici e metrici relativi al bene.

Quesito n. 4

Non è stato necessario richiedere ufficialmente l'ausilio di un collaboratore per l'espletamento della perizia Tecnico Estimativa.

Quesito n. 5

BENE 01: Il bene oggetto di pignoramento è un capannone in c.a. per la vendita di prodotti ortofrutticoli risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 5031 del 24/11/1995.

Quesito n. 6

Nel bando d'asta verrà riportato LOTTO SINGOLO DI VENDITA la seguente dicitura:

BENE 01: Il capannone in c.a. posto al piano terreno con corte circostante, destinato alla vendita di prodotti ortofrutticoli risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 5031 del 24/11/1995.

Quesito n. 7

Alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 23/11/2009, il bene in oggetto risultava essere:

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - BENE IN PALMI (RC)

- DI CUI:
- QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' INDIVISA DEL SIGNOR [REDACTED] IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED]
- QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' INDIVISA DEL SIGNOR [REDACTED] IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED]

Inoltre risulta DIVISO E NON PUO' ESSERE DIVISIBILE :

LOTTO DI VENDITA SINGOLO QUOTA 1/1 - VALORE COMMERC. € 383.154,16

- IMMOBILE N.C.E.U. FOGLIO DI MAPPA 13 PARTICELLA 401 SUB 2

Quesito n. 8

L'immobile di seguito riportato risulta occupato dal [REDACTED] in qualità di locatario con regolare contratto di locazione, con [REDACTED]

inizio da giorno 09/03/2010 e termine 08/03/2015 per un importo complessivo mensile di € 1.000,00.

**Quesito n. 9**

Sul bene pignorato non esiste alcun tipo di vincolo.

**Quesito n. 10**

La stima per la valutazione dell'immobile verrà effettuata secondo la comparazione di due metodi: il 1° metodo è quello relativo al più probabile valore di mercato, il 2° è per capitalizzazione dei redditi. Tale scelta viene effettuata al fine di avere un reale valore dell'immobile oggetto di pignoramento, vista la sua reale destinazione d'uso ad attività commerciale.

**STIMA SECONDO IL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**  
**(VALORE DI MERCATO).**

Palmi - Foglio 13 p.lla 413 sub 2

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore reale di mercato degli immobili sopracitati considerandoli per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nel presente caso i limiti di approssimazione dei risultati estimativi, stima diretta e stima comparativa, sono quelli consentiti dalle variazioni proprie del mercato della località (caratteristiche dell'ambiente economico e sociale della zona considerata, sito dei cespiti e condizioni al contorno) che giustifica la preferenza degli investimenti immobiliari e della rilevazione dei dati su beni simili, per caratteristiche tipologiche, consistenza e zona, sulla base di precedenti impegni di vendita.

Trattasi di beni in libera contrattazione nello spazio e nel tempo, si ritiene più opportuno e adeguato procedere con il criterio di stima detto "a prezzo di mercato" o "valore di mercato" inteso come equivalenza tra un bene e una quantità di moneta in un libero mercato, in funzione della domanda e dell'offerta.

La scelta del criterio estimativo dipende dallo scopo della stima; parimenti la scelta del metodo dipende dal criterio adottato.

Nel presente caso, nel criterio di stima "a valore di mercato", si procederà col metodo sintetico detto anche "a valore capitale", poiché alla nozione di valore si giunge con indagini che prescindono dalla produttività economica (rendita) del bene da stimare, giacché il Perito, essendo al corrente dei prezzi di mercato, attraverso la natura, la qualità e la destinazione, l'appetibilità e la richiesta dei beni patrimoniali, può trovare il più adatto collocamento di essi nella scala dei prezzi sul mercato immobiliare della zona.

La stima pertanto, verrà ad essere sintetica "diretta", a prezzo medio unitario per unità di superficie (metro quadrato) desunto dalla media dei prezzi di mercato in libera contrattazione di compravendita, sulla base di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e delle conoscenze personali del mercato per la zona in oggetto.

Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei cespiti e delle pertinenze comuni, indici di edificabilità, si assumerà per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri, a cui va a sommarsi la quota della superficie esterna rappresentata dalla corte circostante. Dalle considerazioni che precedono per individuare i più probabili valori di mercato dei beni, valutati come liberi, nella zona di Palmi e con stato di conservazione comune e in riferimento alle tabelle annuali di mercato riferiti all'anno in corso, i valori attribuibili ai beni in oggetto sono da individuarsi così:

€ 900,00 al mq per gli edifici adibiti ad uso commerciale siti nella zona censuaria di Palmi, via Strada Tirrena Inferiore;

€ 20,00 al mq per la corte circostante di pertinenza.

Nella stima si dovrà tenere conto dei "coefficienti di riduzione" relativi alla vetustà del bene, al livello di ubicazione, alle condizioni urbanistiche e catastali, ai vincoli vari, che nel nostro caso corrispondono ad una media di:

*Coefficiente di decurtazione = 0.95*

**BENE 01 - N.C.E.U. - PALMI**

**CAPANNONE DESTINATO AD USO COMMERCIALE IN C.A. CON CORTE CIRCOSTANTE DI PERTINENZA SITO IN PALMI, VIA STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE**

**- (Quota Pignorata 1/1 DI PROPRIETA')**

**SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE: mq 609**

**SUPERFICIE CORTE DI PERTINENZA: mq 5247**

VALORE COMMERCIALE CAPANNONE: (mq 609 x € 900,00 x 0.95 ) = € 548.100,00

VALORE COMMERCIALE CORTE: (mq 5247 x € 20,00) = € 104.940,00

VALORE QUOTA 1/1 = € 653.040,00

### STIMA SECONDO LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale criterio consiste nel valutare il valore dell'immobile secondo il metodo analitico, basandosi sulla proporzionalità tra il suo reddito e il suo valore; proporzionalità data da un particolare coefficiente " r " definito saggio di capitalizzazione".

Per stimare il reddito dell'immobile, andrà a determinarsi la rendita derivante dal canone di locazione, definito da una libera contrattazione di mercato da cui verranno detratte tutte le voci di spesa inerenti l'immobile stesso.

Il canone stimato in EURO per metro quadrato di superficie, moltiplicato per dodici mesi, darà il reddito annuo lordo relativo all'immobile, reddito da cui andranno detratte le incidenze percentuali dovute alle spese per la conservazione dell'immobile, cioè le spese di manutenzione, di ammortamento e di assicurazione, oltre a tutte le spese da computarsi per sfitti e insolvenze con le quali si tiene conto dei periodi di cui l'immobile può rimanere sfitto e dell'eventualità del mancato pagamento dei canoni per insolvenza.

Andranno ancor considerate in detrazione le incidenze percentuali dovute agli oneri fiscali generali, ovvero in questo caso, la tassa sull'asportazione rifiuti, nonché altre tasse quali: ICI, IRPEF, tassa di registrazione contratto, spese varie.

L'incidenza di tali spese verrà computata in termini percentuali sul reddito lordo; essa viene determinata nella misura del 30% di tale reddito, pertanto le formule da applicarsi saranno le seguenti:

RL = Reddito annuo lordo = canone di locazione €/mq \* 12 mesi

RN= Reddito annuo netto = reddito annuo lordo/mq \* 0,70

Una volta determinato il reddito annuo netto per unità di superficie, dovrà ricavarsi il saggio di capitalizzazione medio con riferimento alla particolare situazione del mercato immobiliare relativamente alla zona in cui ricade l'immobile, correlata alla vetustà alla tipologia ed alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

Pertanto, al fine di ottenere il valore di stima, si dovrà applicare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, come riportato nella seguente formula:

$$V = K * RN / r$$

Dove :

K = coefficienti correttivi

RN = Reddito annuo

r = saggio di capitalizzazione

APPLICAZIONE DEL METODO :

Si comincia con la stima del reddito presunto netto dell'immobile, perciò va preliminarmente determinato il canone di locazione che si potrebbe percepire attraverso una libera contrattazione di mercato.

Nel particolare caso in cui ci troviamo, cioè edificio adibito ad attività commerciale, si è preso in esame, per l'espressione del reddito dell'immobile, non quello presunto, che potrebbe essere di facile variabilità, ma quello effettivamente corrisposto dal locatario signor Cosentino Giuseppe agli attuali proprietari che, come risulta dalla documentazione fornita dallo stesso, corrisponde a € 12.000,00 annui.

Pertanto il reddito annuo lordo RL sarà:

RN= Reddito annuo netto = reddito annuo lordo/mq \* 0,70

$$RN = € 12.000,00 \times 0,70 = 8.400,00$$

Con riferimento al mercato immobiliare della zona dove ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, correlato alle sue caratteristiche peculiari finora emerse si ritiene congruo assumere un valore base di saggio di capitalizzazione " r ", in termini percentuali pari a:

$$r = 4,50\%$$

Considerate inoltre le condizioni di vetustà, nonché le caratteristiche dell'immobile in oggetto, detto saggio di capitalizzazione " r " va adeguato attraverso un opportuno coefficiente correttivo che tenga conto anche dello stato di fatto in cui versa il locale di che trattasi.

Pertanto, in definitiva, potrà assumersi per il coefficiente di vetustà " k " un valore pari a:

$$k = 0,95$$

In definitiva il valore dell'immobile determinato in base al reddito netto annuo è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V = K \times RN / r$$

Pervenendo al seguente valore di stima :

Palmi - Foglio 13 p.lla 401 SUB 2

$$V = (8.400,00 / 0.045 ) \times 0.95 = \text{€ } 177.333,33$$

VALORE RISULTANTE DAL RAPPORTO TRA LA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE (1° METODO APPLICATO) E LA VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (2° METODO APPLICATO)

$$\underline{\text{VAL.COMM. QUOTA 1/1} = ( \text{€ } 653.040,00 + \text{€ } 177.333,33 ) / 2 = \text{€ } 415.186,67}$$

### Quesito n. 11

SI PROPONE LA VENDITA DEL BENE NEL SEGUENTE LOTTO:

#### LOTTO DI VENDITA UNICO - QUOTA 1/1 DI PROPRIETA'

CAPANNONE IN C.A. PER LA VENDITA DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI CON CORTE CIRCOSTANTE DI PERTINENZA SITO IN PALMI, VIA STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE - RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO DI MAPPA 13 PARTICELLA 401 SUB 2, P.T., CATEGORIA D/8, RENDITA € 7.460,00

CONFINI: CON STRADA TIRRENA INFERIORE, CON PARTICELLE 398, 399, 406, 407, 345, 481, 347, 569, 457.

DESCRIZIONE: L'IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI PALMI, E' ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, DESTINATO ALLA VENDITA ALL'INGROSSO DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI; E' SITUATO LUNGO LA STRADA TIRRENA INFERIORE, CHE COLLEGA I COMUNI DI GIOIA TAURO E PALMI. NELLA ZONA VI E' LA PRESENZA DI DIVERSE ATTIVITA' COMMERCIALI.

VALORE COMMERCIALE : € 415.186,67

Quesito n. 12

IL BENE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO RISULTAVA ESSERE DI PROPRIETÀ DEI DEBITORI ESECUTATI NELLE SEGUENTI QUOTE:

	LOTTO DI VENDITA UNICO	QUOTA 1/1
01	N.C.E.U. FOGLIO 13 PART. 401 SUB 2	QUOTA 1/4 DI PROPRIETÀ € 103.796,67 [REDACTED] debitore esecutato QUOTA 1/4 DI PROPRIETÀ € 103.796,67 [REDACTED] debitrice esecutata QUOTA 1/4 DI PROPRIETÀ € 103.796,67 [REDACTED] debitore esecutato QUOTA 1/4 DI PROPRIETÀ € 103.796,67 [REDACTED] debitrice esecutata

Quesito n. 13

I DEBITORI ESECUTATI NELLE PERSONE DI:

[REDACTED]  
[REDACTED]

AL MOMENTO DELL'AQUISTO DEL BENE NELL'ANNO 1993 ERANO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

[REDACTED]  
[REDACTED]

AL MOMENTO DELL'AQUISTO DEL BENE NELL'ANNO 1993 ERANO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Quesito n. 14

Alla relazione verranno allegati i seguenti documenti:

Visure catastali;

Estratto di mappa;

Planimetria del bene;

Copia di domanda per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria;

Copia contratto di locazione.

Certificato di matrimonio.

Quesito n. 15

ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

LOTTO DI VENDITA UNICO

N.C.E.U. - SEZ. PALMI (RC) - FOGLIO 13 PARTICELLA 401 SUB 2 P.T.

CAPANNONE IN C.A. PER LA VENDITA DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI CON CORTE CIRCOSTANTE DI PERTINENZA SITO IN PALMI, VIA STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE: MQ 609

SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE DI PERTINENZA: MQ 5247

CATEGORIA: D/8

RENDITA: € 7.460,00

CONFINI: CON STRADA TIRRENA INFERIORE, CON PARTICELLE 398, 399, 406, 407, 345, 481, 347, 569, 457.

ABUSIVISMO: NESSUNO, IL FABBRICATO RISULTA REALIZZATO CON REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA N° 5031 DEL 24/11/1995.

VINCOLI: LA CORTE CIRCOSTANTE AL FABBRICATO RISULTA ESSERE NECESSARIAMENTE PASSAGGIO PER LA PARTICELLA 401 SUB 1, IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE POSTO AL PIANO S1.

IMPIANTI: L'IMPIANTO ELETTRICO E' A NORMA CON LA LEGGE IN VIGORE;

DESCRIZIONE: L'IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI PALMI, E' ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, DESTINATO ALLA VENDITA ALL'INGROSSO DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI; E' SITUATO LUNGO LA STRADA TIRRENA INFERIORE, CHE COLLEGA I COMUNI DI GIOIA TAURO E PALMI. NELLA ZONA VI E' LA PRESENZA DI DIVERSE ATTIVITA' COMMERCIALI.

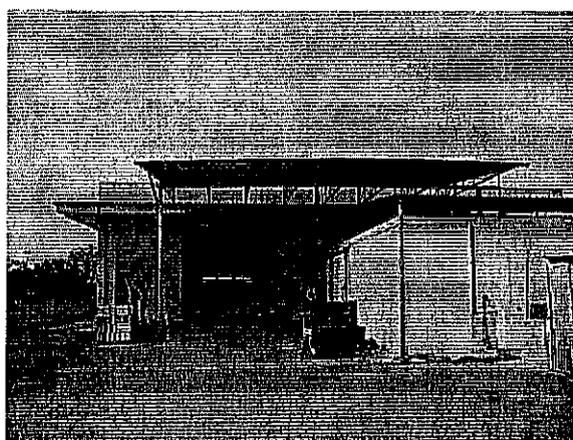
VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA': € 415.186,67

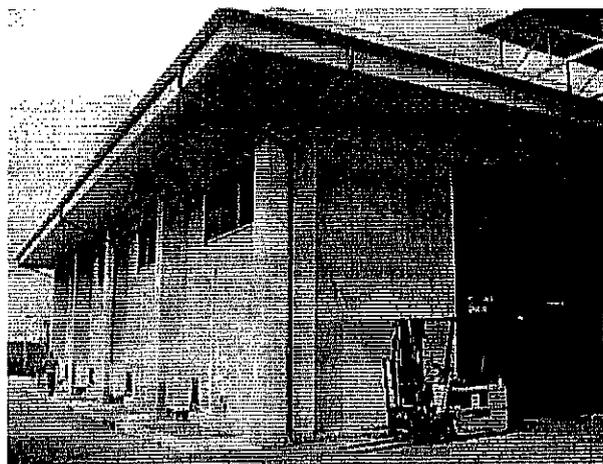
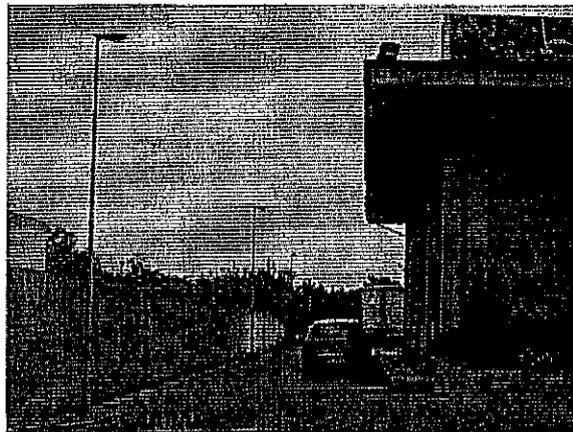
Quesito n. 16

Grazie alle indagini svolte, è stato possibile dare esaurienti risposte ai singoli quesiti proposti.

Quesito n. 17

LOTTO DI VENDITA UNICO





**Quesito n. 18**

Allego alla presente relazione:

n° 2 copie cartacea della bozza di ordinanza

**Quesito n. 19**

La presente verrà depositata entro il limite di 10 giorni prima della data dell'Udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita; verrà inoltre depositata una copia completa della perizia (oltre l'originale) completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica; verrà spedita la presente relazione alle parti; verrà redatto un foglio cartaceo e relativo supporto informatico dello stesso, descrivente le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento

**Quesito n. 20**

Verrà depositato altresì n. 3 copie su supporto informatico (CD), contenenti ciascuna la copia della perizia con tutti gli allegati, da inviare a [www.aste.eugenius.it](http://www.aste.eugenius.it), quindi ciascuno comprenderà i seguenti files:

- File contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicaz.:Perizia)
- File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:Planim.)
- File contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.:Foto)
- Le altre due copie su CD comprenderanno invece l'elaborato tecnico con gli allegati, il file contenente la bozza dell'ordinanza di vendita, il file contenente l'estratto del bando di vendita.

**Quesito n. 21**

LE FORMALITÀ DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA DEL BENE SONO:

**ISCRIZIONI:**

- **NOTA DEL 21/09/2002, N° DI FORMALITÀ 1767 E N° D'ORDINE 13917**

Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Finanziamento dell'importo di € 300.000,00 a garanzia di mutuo di € 150.000,00 della durata di anni 5, come risulta da atto a rogito Notaio Costa Concetta Maria in Palmi

a favore: BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede Padova

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**BENI IPOTECATI:**

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - PALMI (RC) - VIA STRADA TIRRENA INFERIORE

- FABBRICATO N.C.E.U. FG DI MAPPA 13 PART. 401 P.T. E S 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE

▪ NOTA DEL 06/06/2003, N° DI FORMALITÀ 1103 E N° D'ORDINE 8275

Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo dell'importo di € 100.000,00 a garanzia di mutuo di € 50.000,00 della durata di anni 5, come risulta da atto a rogito Notaio Costa Concetta Maria in Palmi

a favore: BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**BENI IPOTECATI:**

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - PALMI (RC) - VIA STRADA TIRRENA INFERIORE

- FABBRICATO N.C.E.U. FG DI MAPPA 13 PART. 401 P.T. E S1 IN CORSO DI COSTRUZIONE

▪ NOTA DEL 27/07/2004, N° DI FORMALITÀ 2280 E N° D'ORDINE 12629

Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo dell'importo di € 700.000,00 a garanzia di mutuo di € 350.000,00 della durata di anni 15, come risulta da atto a rogito Notaio Costa Concetta Maria in Palmi

a favore: MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT - BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE  
IMPRESE S.P.A. con sede Firenze

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**BENI IPOTECATI:**

QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' - PALMI (RC) - VIA STRADA TIRRENA INFERIORE

- FABBRICATO N.C.E.U. FG DI MAPPA 13 PART. 401 P.T. E S1 IN CORSO DI COSTRUZIONE

**TRASCRIZIONI CONTRO :**

▪ NOTA DEL 11/08/2006, N° DI FORMALITÀ 11327 E N° D'ORDINE 16555

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi, richiedente Avv. Colombini Paola.

a favore:

SOCIETA' ELLEPI S.R.L. UNINOMINALE DI ANGELA POSTORINO CON SEDE REGGIO CALABRIA

contro: [REDACTED]

**BENI PIGNORATI:**

QUOTA 1/4 DI PROPRIETA' - PALMI (RC) - VIA STRADA S.S. 18 TIRRENA INFERIORE

- FABBRICATO N.C.E.U. FG DI MAPPA 13 PARTICELLA 401 SUB 1 E 2.

▪ NOTA DEL 23/11/2009, N° DI FORMALITÀ 14774 E N° D'ORDINE 20941

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi, richiedente Avv. Giovanni Mazzitelli in RC.

a favore:

MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. GIA' MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.

contro:

[REDACTED]

BENI PIGNORATI:

QUOTA 1/1 DI PROPRIETÀ - PALMI (RC) - VIA STRADA S.S. 18 TIRRENA INFERIORE

- FABBRICATO N.C.E.U. FG DI MAPPA 13 PARTICELLA 401, PT DI MQ 609 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Quesito n. 22

Non è stato necessario chiedere un rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Quesito n. 23

Si allegano le schede richieste su supporto informatico.

La scrivente ha prestato giuramento reso davanti al G.E. Dottor Mario Cecchini il 22/04/2010

IL CTU

Arch. Caterina del grande

-----

TRIBUNALE DI PALMI  
Cause Civili

ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG 109 / 2010

in danno di:

[REDACTED]

nell'interesse di:

- **Esofrutta srl** con sede in Napoli, via Cisterna dell'Olio n.25, rappresentata e difesa dagli Avvocati Marcello De Luca Tamajo e Pasquale Condello ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Sant' Eufemia d'Aspromonte, alla via Cilea n. 3;

CAP. 1

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La "Esofrutta srl" , partita IVA n.05729431212 con sede in Napoli, via Cisterna dell'Olio n.25, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marcello De Luca Tamajo e Pasquale Condello, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Via F.Cilea n.3, Santa Eufemia d'Aspromonte, e-mail [condellopasquale@virgilio.it](mailto:condellopasquale@virgilio.it), ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà del sig.

[REDACTED]

- 1) Fabbricato di proprietà per  $\frac{1}{2}$  del debitore sito nel Comune di Palmi, strada provinciale Palmi-Seminara, composto di tre piani così identificati nel NCEU:
  - Piano terra: foglio 31, p.lla 55, sub.2, cat.C/2, classe1, consistenza 795 mq., con rendita di euro 1.478,10;
  - Piano 1: foglio 31, p.lla 55, sub.3, cat.A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, con rendita di euro 526,79;
  - Piano 2: foglio 31, p.lla 55, sub.4, cat.A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, con rendita di euro 526,79;
- 2) Fabbricato di proprietà del debitore per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palmi, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore snc, riportato al NCEU:
  - foglio 13, p.lla 401, sub.1, in corso di costruzione;

- foglio 13, p.IIa 401, sub.2, cat.D/8, rendita € 7.560,00.
- 3) Terreno di proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, riportato al NCEU foglio 2, part. 1024, qualità classe incolto produttivo della superficie di ha. 0.04.56, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,02;
- 4) Terreno di proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, riportato al NCEU foglio 2, p.IIa 1025, qualità classe incolto produttivo della superficie di Ha 05 e Ca 00, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03;

### Cap. 3 - Attività di consulenza ctu Tramontana

Il sottoscritto, avuto riguardo allo scopo per cui la perizia è richiesta, preliminarmente ha proceduto ad effettuare una indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

Dalla verifica, è risultato quanto segue:

- 1) Il terreno identificato al nct di Palmi al foglio 2, particella 1024 (ex 892/A), non risulta essere di proprietà del signor [redacted], in quanto per atto del Notaio Marcella Clara Reni del 3.04.2006, trascritto il 20.04.2006 ai nn. 8662-6110, è stato trasferito in vendita al signor [redacted]
- 2) Il terreno identificato al nct di Palmi al foglio 2, particella 1025 (ex 892/B), non risulta essere di proprietà del signor [redacted], in quanto per atto del Notaio Marcella Clara Reni del 3.04.2006, trascritto il 20.04.2006 ai nn. 8663-6111, è stato trasferito in vendita al signor [redacted]
- 3) Il terreno identificato al nct di Palmi al foglio 31, particella 55 sub. 4, non risulta essere di proprietà del signor [redacted], in quanto per atto del Notaio Rita Tripodi del 25.03.2009, trascritto il 10.04.2009 ai nn. 5970-4528, è stato trasferito in vendita al signor [redacted]
- 4) Il fabbricato identificato al NCEU di Palmi al foglio 31, particella 55 sub.3 e sub.2, non risulta essere di proprietà del signor [redacted], in quanto per atto del Notaio Rita Tripodi del 25.03.2009, trascritto il 01.04.2009 ai nn.

5971, è sta-4529, è stato donato al signor [REDACTED]  
[REDACTED]

5) Di conseguenza, i beni rimasti in capo al signor [REDACTED]  
risultano essere i seguenti:

- a. Fabbricato di proprietà del debitore per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, sito nel Comune di Palmi, S.S. 18 Tirrena Inferiore, senza numero civico, identificato al NCEU al foglio 13 part. 401 subalterni 1 e 2.

#### cap. 4 - Verifica documentazione

Il ctu, acquisita la documentazione preliminare, ha dato giusta comunicazione al Giudice Istruttore sull'esito della indagine ipocatastale.

Il Giudice, esaminata la documentazione di verifica, ha dato autorizzazione al ctu di proseguire nell'attività di consulenza limitatamente al cespite descritto al n.5, del quale è comproprietario il signor [REDACTED]

#### cap. 5

##### DESCRIZIONE DEL CESPITE PIGNORATO

Trattasi di un importante plesso commerciale, con vasta area di pertinenza ed accessori annessi e connessi:

- sito nel Comune di Palmi, località Cisterna, contrada San Leonardo;
- con accesso dalla strada SS 18 Tirrena Inferiore, senza numero civico;
- limita con detta strada, [REDACTED]  
[REDACTED] salvo e se altri;
- censito nel NCEU al foglio di mappa 13,
  - a. part. 401 sub. 1, piano SI, in corso di costruzione;
  - b. part.401 sub.2, cat. D/8, PT, rendita € 7.560,00;
- intestato alla ditta:
  - a. [REDACTED], proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni;
  - b. [REDACTED], proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni;

- L'edificio è costruito in cemento armato, a due piani, di cui uno fuori terra e l'altro interrato con rampa camionabile per la quale si accede;
- Il terreno, sul quale risulta costruito l'edificio, è pervenuto per atto del Notaio Concetta Maria Costa in data 03.08.1993, repertorio n. 4629, raccolta n.1228. In sede di vendita il terreno veniva identificato con la particella 356 del foglio di mappa 13 del Comune di Palmi, esattamente descritto come di seguito riportato: *1<sup>a</sup> VENDITA – I signori [redacted] e [redacted] a mezzo del procuratore, vendono ed in piena proprietà trasferiscono con la immediata immissione nel possesso, a [redacted] che congiuntamente ed in parti uguali ed indivise acquistano quanto segue: in Comune di Palmi, località Pirara: porzione di terreno agricolo della superficie catastale di are 60.20 (are 60, ca 20), confinanti: strada S.S. 18, particella 355 che con il presente atto viene venduta a [redacted] particella 354 che viene venduta a [redacted] proprietà eredi [redacted], salvo altri come in fatto, individuata nel tipo di frazionamento redatto dal perito geometra Fausto Saffioti sull'estratto di mappa nr. 31598 dell'anno 1993, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria in data 23.06.1993, prot. Tipo nr. 2120, che, previa approvazione e sottoscrizione delle parti si all'ega al presente atto sub.A, con i seguenti dati: foglio 13, part. 356 ( ex 344/c), are 60.20, reddito dominicale £.159.530; reddito agrario £. 51170, prezzo della vendita £ 12.000.000 (dodicimilioni).*
- Il plesso edilizio, di natura commerciale, è stato realizzato per Concessione Edilizia nr. 5031 rilasciata dal Comune di Palmi in data 24.nov.1995 e variante strutturale avvenuta in corso d'opera, depositata presso il Comune di Palmi pratica edilizia nr. 9520768 e presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 26.01.1998 PL 1454 del 26.01.98. Prevista la realizzazione di una rampa di accesso e bocche di lupo per aerazione;
- Dati metrici e urbanistici dell'edificio ricavati dalla allegata scheda istruttoria a firma ing. Carmelo Saffioti, unita al Progetto esecutivo:
  - a) Ubicazione: località Pirara;
  - b) Zona destinazione urbanistica: E;

(H)



[redacted] proprietario per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni e  
[redacted], proprietario per  $\frac{1}{2}$  in regime  
di comunione legale dei beni,  
b. f. 13, part. 401 sub. 2, cat. In corso di costruzione, ultimazione dal  
16.09.2004, Piano Terra, rendita € 7.460,00, intestato alla ditta [redacted]  
[redacted] proprietario per  $\frac{1}{2}$  in regime di  
comunione legale dei beni e [redacted]  
[redacted] proprietario per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni,

#### Cap. 6

- La superficie coperta si calcola in mq. 600 circa, rispettivamente al Pt e al piano SI;
- L'altezza netta interpiano si misura in circa m 5,50, sia al Piano Terra ed anche al Piano Seminterrato;
- La volumetria realizzata complessivamente può mediamente calcolarsi, vuoto per pieno, in circa 6.600,00 mc.;
- La qualità della struttura in cemento armato è da considerarsi ottima;
- Lo stato conservativo e manutentivo del manufatto edilizio è da considerarsi buono;

#### Cap. 7 Provenienza dei cespiti pignorati

- Il terreno, sul quale risulta costruito l'edificio, è pervenuto per atto del Notaio Concetta Maria Costa in data 03.08.1993, repertorio n. 4629, raccolta n.1228.
- L'edificio è di nuova costruzione, realizzato per Concessione Edilizia nr. 5031 rilasciata dal Comune di Palmi in data 24.nov.1995 e variante strutturale avvenuta in corso d'opera, depositata presso il Comune di Palmi pratica edilizia nr. 9520768 e presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 26.01.1998 PL 1454 del 26.01.98. Prevista la realizzazione di una rampa di accesso e bocche di lupo per aerazione;

#### Cap. 8 - trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

6

Nel ventennio precedente al pignoramento, sui beni pignorati gravano le trascrizioni pregiudizievoli, dettagliate nella scheda di verifica della documentazione, che si allega in copia alla presente perizia, corredata delle visure- ispezioni effettuate, alle quali per completezza si rimanda.

#### Cap. 9 – Diritti di proprietà

I diritti di proprietà, in capo al debitore Signor ██████████  
██████████ sono quelli riportati nella allegata scheda di verifica, corredata delle visure delle ispezioni effettuate, alle quali si rimanda.

#### Cap. 10 - VALUTAZIONE DEI CESPITI

Il perito, analizzate una per una tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, tenuto conto dello scopo per cui la perizia è richiesta, per proprie cognizioni, sulla scorta di elementi comparativi acquisiti per lunga esperienza maturata nel campo del mercato immobiliare, perviene al seguente risultato estimativo:

#### LOTTO UNICO

Plesso edilizio di natura commerciale, costituito da:

- **grande Edificio** di pregevole fattura, posto Piano Terra e Piano Seminterrato, avente la superficie coperta di mq. 600 circa al pt e mq. 600 al piano seminterrato, in territorio del Comune di Palmi, lungo la Strada Statale 18, censito al NCEU foglio 13, p. 401 sub. 1 e 2;
- **vasta area esterna** di mq 5420 circa, più accessori, di natura pertinenziale inscindibile, stabilmente recintata con muri in calcestruzzo armato, provvista di opere urbanizzative primarie, impianti fognari, idrici, elettrici, illuminazione esterna, viabilità esterna;

#### VALORE VENALE DI MERCATO

Superficie coperta dell'edificio:

- mq. 600 al PT
- Mq. 600 al SI

Volumetria realizzata: in totale mc. 6600,00, di cui mc. 3300 fuori terra;

7

**Area pertinenziale esterna della superficie di mq. 5420,00;**

**prezzo unitario del corpo di fabbrica a parte calcolato in euro 1100,00/mq.  
ed € 600,00/mq., rispettivamente PT e SI,**

**tenuto conto:**

- della qualità dell'edificio, adibito ad attività commerciale;
- della vasta area pertinenziale esterna, di circa mq. 5420, inscindibile dal plesso edilizio commerciale sia per vincolo urbanistico che per attività di servizio commerciale;
- della ubicazione del cespite, che ricade in territorio amministrativo del Comune di Palmi, nell'area comprensoriale della Piana di Gioia Tauro lungo la importante arteria statale SS 18, per la quale direttamente si accede ;
- del buono stato, manutentivo e conservativo, in cui si trova la struttura muraria realizzata in cemento armato, che si presenta di ottima forma e fattura;

**Valore venale =**

**PT = mq. 600 X € 1100,00 / mq = valore venale € 660.000,00**

**SI = mq. 600 x € 600,00 / mq = valore venale € 360.000,00**

**In totale € 1.020.000,00 = valore venale**

Valore venale = € 1.020.000,00 , è il presumibile valore dell'intero cespite, supposto messo in vendita in una libera trattativa di compravendita.

Quota parte comune e indivisa, di cui è proprietario XXXXXXXXXX, in regime di comunione legale =  $500/1000 = \frac{1}{2}$

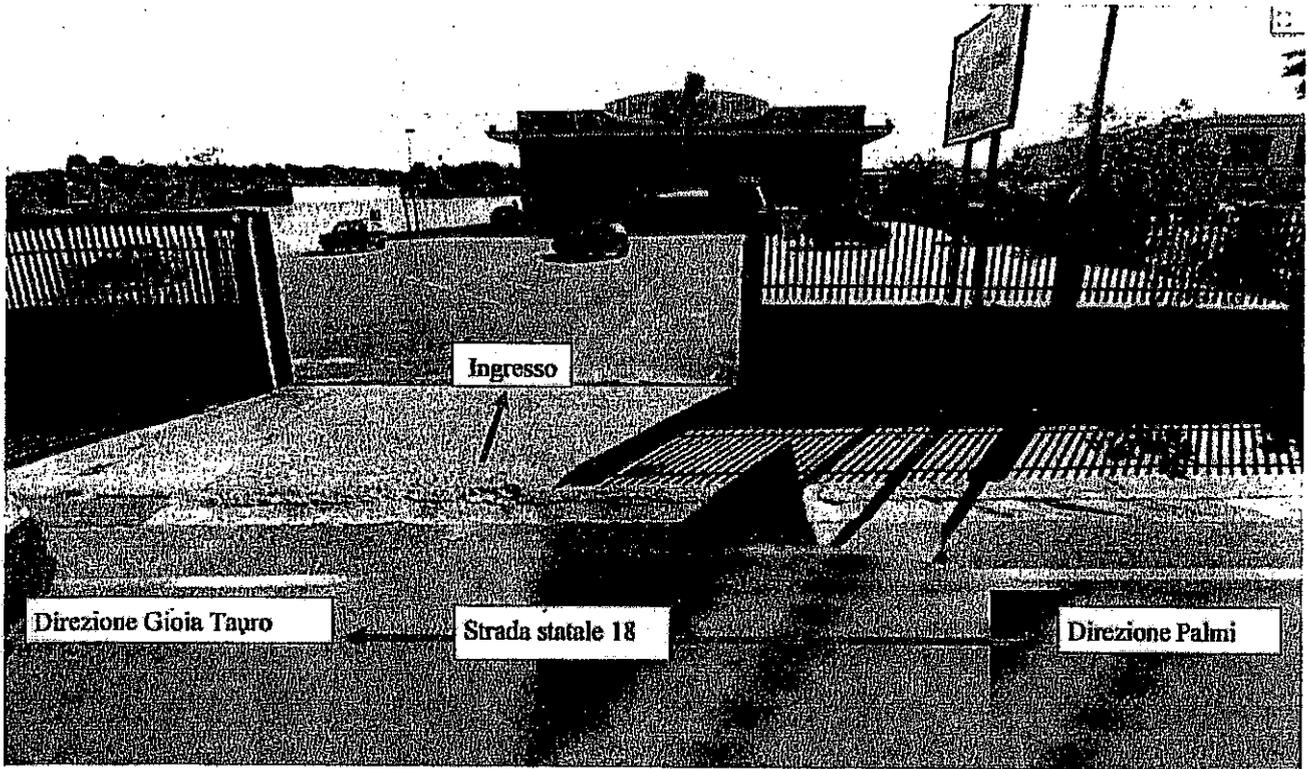
**€ 1.020.000 : 2 = € 510.000,00**

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

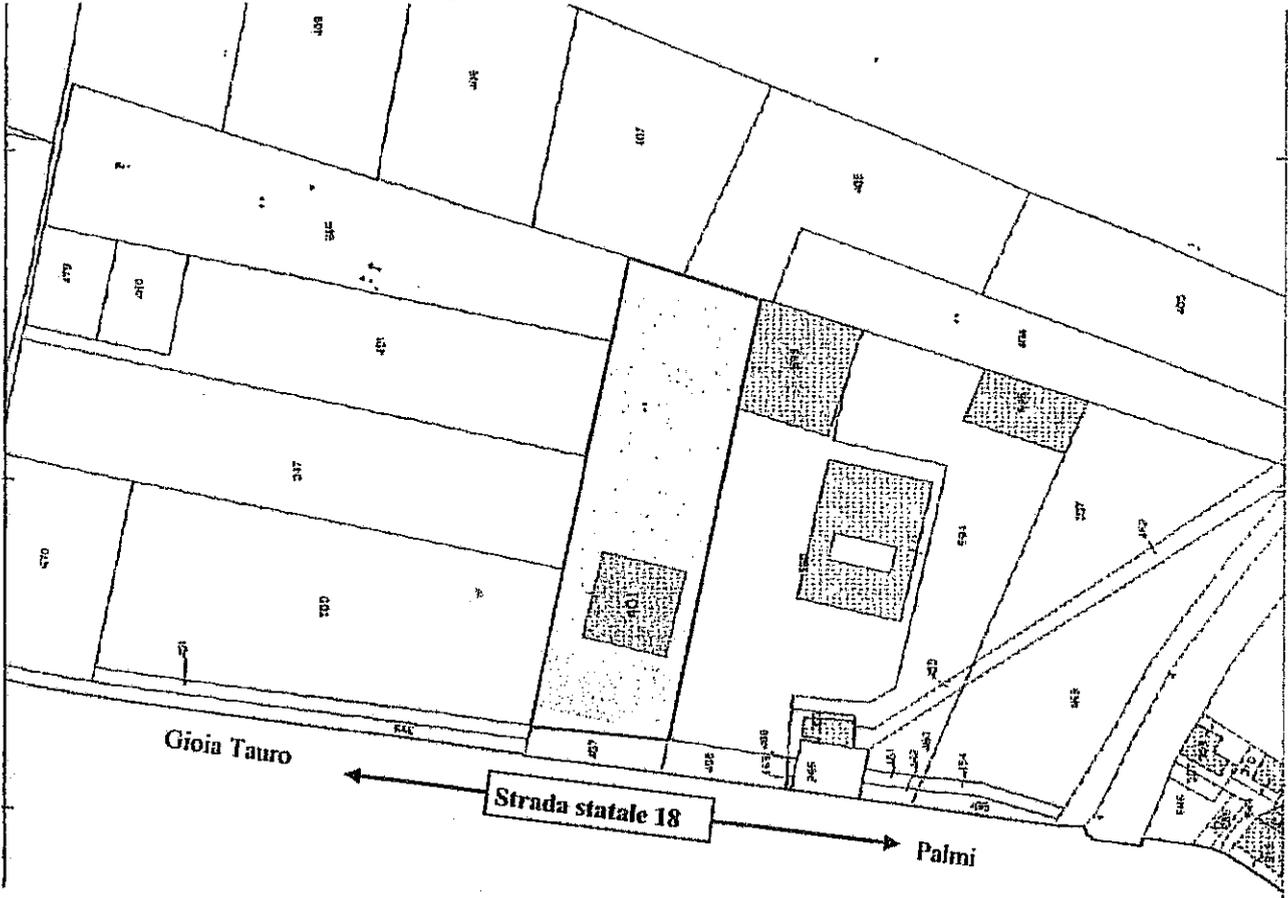
In fede

Molochio, 10. 02. 2012

Il ctu geom. Vito Tramontana



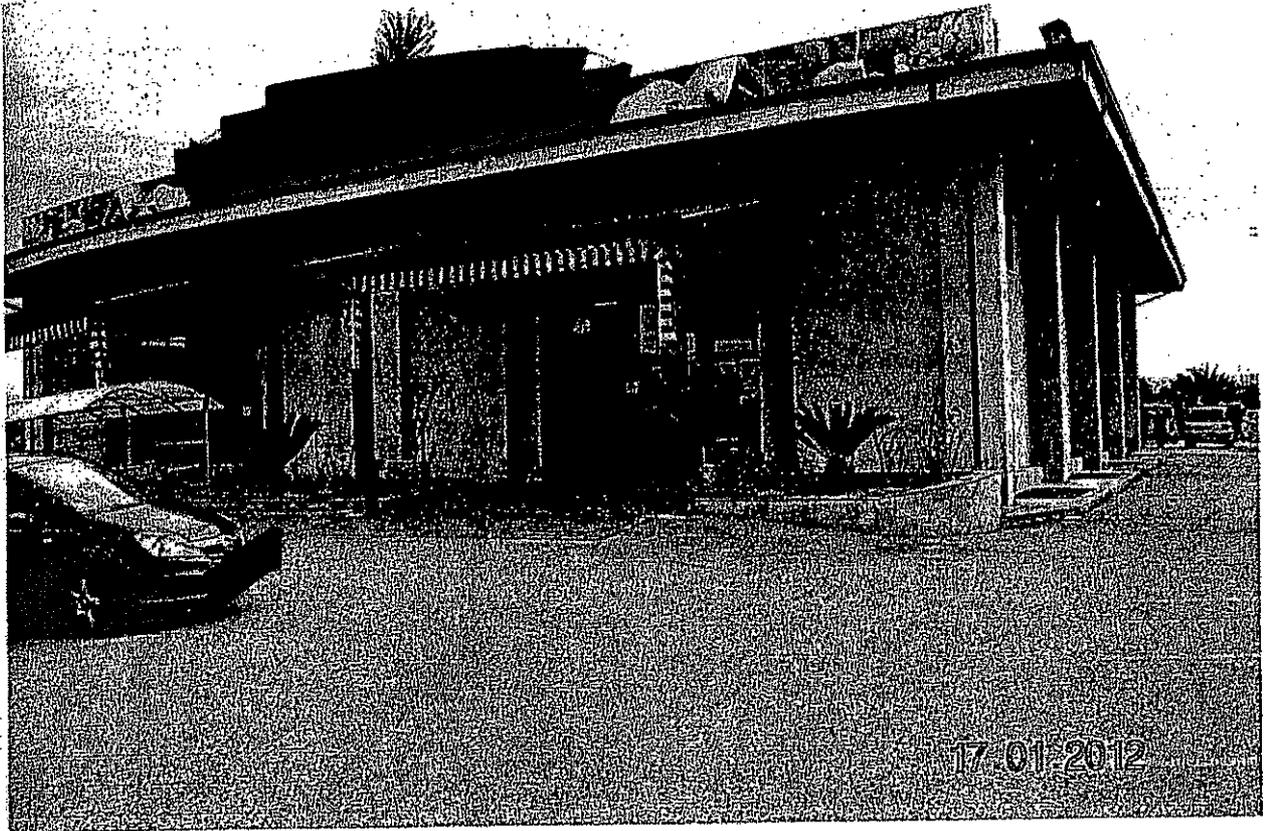
Stralcio catastale del Comune di Palmi foglio 13



legenda

- Part. 401 immobile colpito da pignoramento
- 1/2 di proprietà ██████████ in regime di comunione de beni
- 1/2 di proprietà ██████████ in regime di comunione dei beni

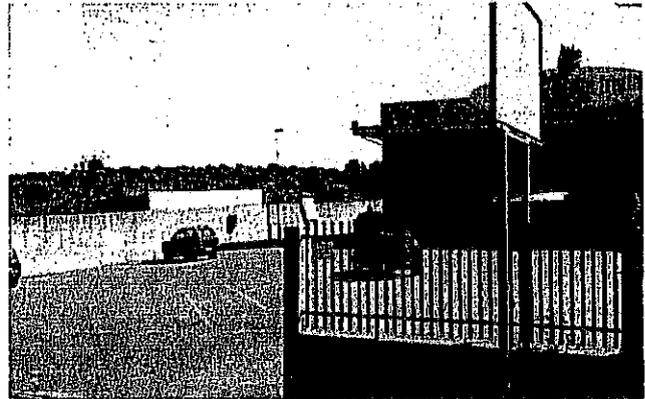
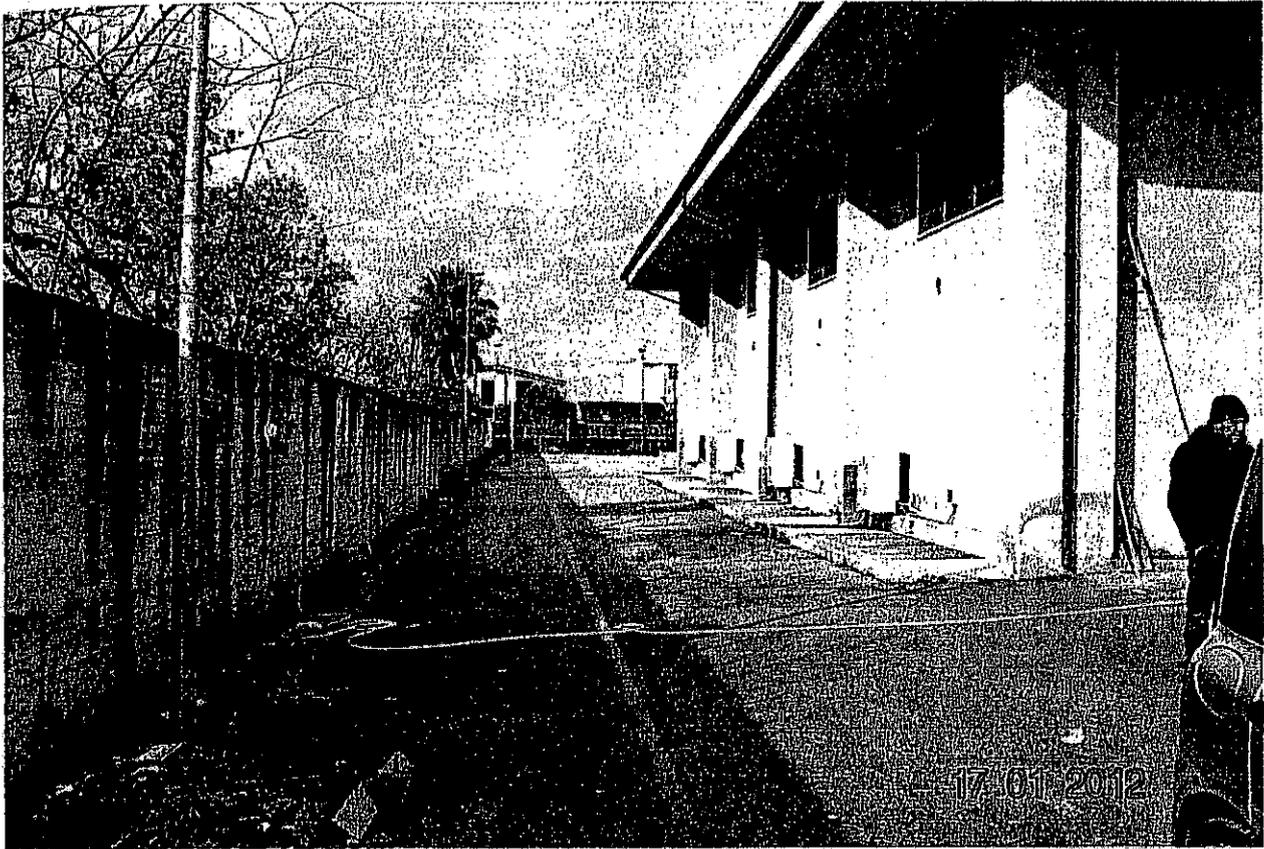
Ingresso lato S.S. 18





Vista interna della struttura muraria "Il paradiso della frutta".





- Recinzione in muratura;
- Viabilità interna;
- Illuminazione;
- Parcheggi privati.