

Dott. agr. Domenico SOLANO
 Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
 e-mail solano.d@libero.it
 Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2015 R.G.E. - PROMOSSA DA BANCA PROSSIMA SPA CONTRO

PERIZIA GENERALE

- Pag. 2- Premessa;
- Pag. 3- generalità esecutati;
- Pag. 4- Immobili pignorati;
- Pag. 5- Provenienza e storia;
- Pag. 7- Iscr. e Trascrizioni;
- Pag. 8- Nota Bene;
- Pag. 9- Suddivisione in lotti;
- Pag. 10- VALORI
 - > Verb. sopralluogo;
 - > Comunicazioni

LOTI

- Lotto 001** – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria, visure, Mappa;
- Lotto 002** – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria, visure, doc. urbanistica, elaborato planimetrico e Mappa;
- Lotto 003** – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, mappa e visure, Cert. dest. Urbanistica;
- Lotto 004** – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, mappa e visure, Cert. dest. Urbanistica

ALLEGATI CANCELLERIA

- > Ordinanza Di Vendita
- > Bando di vendita
 - N° 1 copia cartacea.
 - SPECIFICA COMPETENZE



Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2015 R.G.E. - PROMOSSA DA

BANCA PROSSIMA SPA

CONTRO

[REDACTED]

Prossima Udienza 06.07.2016

Giudice delle Esecuzioni *Dr. Mario CECCHINI*

PREMESSA

Il sottoscritto dott. agr. Domenico SOLANO, iscritto all'Ordine provinciale dei dottori agronomi di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 61/2015 R.G.E. è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.



L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al pignoramento, l'esatta individuazione dei beni esecutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di OPPIDO MAMERTINA, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i beni pignorati.

La valutazione attuale è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare nel comune di OPPIDO MAMERTINA con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima.

La descrizione dei cespiti è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo espletate il 16.04 ed il 21.06. 2016, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED] oppido Mamertina et ivi residente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e residente ad Oppido Mamertina

in Via Rocco De Zerbi n.67



[REDACTED]
[REDACTED] ad Oppido Mamertina et ivi residente in
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ad Oppido Mamertina et ivi residente
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e residente ad Oppido
[REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte eseguita in data 14.07.2015 e trascritto il 30.07.2015 ai nn. 12.496 e 10.353 sono:

Immobili in comproprietà, in ragione di 1/3 [REDACTED]
[REDACTED]

- Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n. 81;
- Terreno al NCT del comune di Oppido Mamertina F. 40 p.lle 169 e 212;



Immobili in comproprietà per la quota di 1/3, in ragione di 1/6 ciascuno di

- Terreno al NCT del comune di Oppido Mamertina F. 41 p.lle 182 e 183;

Immobile in piena proprietà di

- Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 39, p.lla 659, sub 4, categ. A/2, consistenza vani 6 - Via Italia;

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 30.07.2015 ai nn. 12.496 e 10.353, i beni oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

Immobili in comproprietà per l'intero, in ragione di 1/3 ciascuno

- Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n. 81;

- Terreno al NCT del comune di Oppido Mamertina F. 40 p.lle 169 e 212;

I cespiti pervennero in capo agli esecutati per successione

- denuncia di successione n. 23/219, trascritta il 08.10.1993 ai nn 12.415 e 10.599.



L'immobile urbano (p.lla 294 sub 3) era pervenuto al de cuius per donazione dei coniugi [REDACTED] - Atto per notar Rita Tripodi del 23.12.1991, trascritto il 21.01.1992 ai nn 1.689 e 1.561.

I terreni (F. 40 p.lle 169 e 212) erano pervenuti al de cuius per acquisto fattone, quale bene personale, [REDACTED] - Atto per notar [REDACTED] del 06.07.1988, trascritto il 15.07.1988 ai nn 9.823 e 7.821.

Immobili in comproprietà per la quota di 1/3, in ragione di 1/6 ciascuno di

➤ **Terreno al NCT del comune di Oppido Mamertina F. 41 p.lle 182 e 183;**

I cespiti pervennero in capo agli esecutati, per la quota di 1/6 di proprietà per ciascuno, per acquisto fattone da [REDACTED] e [REDACTED] - Atto per notar Maria TRIPODI del 06.06.2000 trascritto il 28.06.2000 ai nn 8.145 e 6.127.

Ai venditori le quote di proprietà vendute erano pervenute per acquisto fattone da [REDACTED] - Atto per notar [REDACTED] del 13.03.1984 trascritto il 10.04.1984 ai nn 5.726 e 5.135.

Immobile in piena proprietà [REDACTED]

➤ **Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 39, p.lla 659, sub 4, categ. A/2, consistenza vani 6 - Via Italia;**

Il cespite pervenne in capo all'esecutata dai signori [REDACTED] [REDACTED] a seguito di decreto trasferimento immobili del Tribunale Civile di Palmi del 03.12.2004 trascritto il 03.03.2006 ai nn 4773 e 3.497.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di causa, oltre al pignoramento originario - notificato agli esecutati il 14.07.2015 e trascritto il 30.07.2015 ai nn. 12.496 e 10.353 -, nel ventennio antecedente al pignoramento stesso sono stati oggetto delle seguenti formalità:

27.01.1994 - Pignoramento Immobiliare iscritto ai nn 8.862 e 7.685 sul cespite in Oppido M. F. 39 p.lla 659 sub 4, in favore del Banco Popolare di Sicilia e contro [REDACTED]

17.11.1993 - Pignoramento Immobiliare iscritto ai nn 14.713 e 12.616 sul cespite in Oppido M. F. 39 p.lla 659 sub 4, in favore della Banca [REDACTED]

07.10.1993 - Pignoramento Immobiliare iscritto ai nn 12.274 e 10.467 sul cespite in Oppido M. F. 39 p.lla 659 sub 4, in favore della Milano Centrale Mutui SPA e contro [REDACTED]

24.09.1993 - Pignoramento Immobiliare iscritto ai nn 11.715 e 9.984 sul cespite in Oppido M. F. 39 p.lla 659 sub 4, in favore di Sicilcassa SPA e contro [REDACTED]

21.03.2014 - Ipoteca giudiziale iscritta ai nn 6.369 e 272 sui seguenti immobili:

a) quota di 2/3 - in proprietà [REDACTED] del fabbricato in Oppido M. F.61 p.lla 294 sub 3 e del terreno in Oppido M. F. 40 p.lle 169 e 212;

b) quota di 2/6 - in proprietà di [REDACTED] dei terreni in Oppido M. F. 41, p.lle 182 e 183;



per un importo di € 30.000,00 in favore della Banca Prossima SPA

21.03.2014 - Ipoteca giudiziale iscritta ai nn 6.368 e 271 sui seguenti immobili:

- quota di 1/3 - in proprietà [REDACTED] - del fabbricato in Oppido M. F.61 p.lla 294 sub 3 e del terreno in Oppido M. F. 40 p.lle 169 e 212; per un importo di € 60.000,00 in favore della Banca Prossima SPA

21.03.2014 - Ipoteca giudiziale iscritta ai nn 6.370 e 273 sui seguenti immobili:

- Intera proprietà [REDACTED] del fabbricato in Oppido M. F.39 p.lla 659 sub 4; per un importo di € 30.000,00 in favore della Banca Prossima SPA

17.09.2009 - Ipoteca legale iscritta ai nn 16.117 e 2.767 sui seguenti immobili:

- quota di 1/3 della piena proprietà del fabbricato censito in Oppido M. F. 61, p.lla 294 sub e del terreno di cui al F. 40 p.lle 169 e 212;
- quota di 1/6 della piena proprietà dei terreni censiti in Oppido M. al F. 41 p.lle 182 e 183;

Nota Bene - I pignoramenti sopra riportati riguardano tutti il bene in Oppido M. F. 39 p.lla 659 sub 4 in proprietà [REDACTED] ed hanno generato le sottoelencate procedure esecutive:

Proc. Esec. n° 121 /93 derivante dal pignoramento Immobiliare in favore di Sicilcassa SPA - iscritto ai nn 11.715 e 9.984.



Proc. Esec. n° 135 /93 derivante dal pignoramento Immobiliare in favore della Milano Centrale Mutui SPA - iscritto ai nn 12.274 e 10.467;

Proc. Esec. n° 172 /93 derivante dal pignoramento Immobiliare in favore della Banca Agricola Etnea SPA - iscritto ai nn 14.713 e 12.616;

Proc. Esec. n° 45 /94 derivante dal pignoramento Immobiliare in favore del Banco Popolare di Sicilia - iscritto ai nn 8.862 e 7.685.

Dette esecuzioni sono state tutte riunite alla prima (n° 121/1993) divenuta portante e che si è conclusa con la vendita del bene staggito alla 


SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, contemperando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto procedere alla seguente suddivisione dei beni eseguiti in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

LOTTO 001 - Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n. 81;

LOTTO 002 - Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Oppido Mamertina al foglio 39, p.lla 659, sub 4, categ. A/2, consistenza vani 6 - Via Italia;

LOTTO 003

Terreno agricolo in Oppido Mamertina Foglio 40-



P.lla 169 - Pascolo Arborato di 2[^] classe - ha 00.11.30

p.lla 212 - Uliveto di classe 3[^] - ha 00.62.00

LOTTO 004

Terreno agricolo in Oppido Mamertina Foglio 41-

P.lla 182 - Agrumeto di 3[^] classe - ha 00.27.50

p.lla 183 - Uliveto di classe 4[^] - ha 00.34.00

VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI

La valutazione degli immobili pignorati è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che gli stessi assumerebbero qualora fossero sottoposti ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

N.B. La descrizione dei beni, gli estremi per una precisa identificazione e tutte le altre informazioni richieste nei quesiti di stima, sono riportati negli appositi allegati inerenti i singoli lotti.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona



interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare le seguenti attribuzioni di valore:

LOTTO 001

Abitazione in Oppido Mamertina, foglio 61, p.lla 294, sub 3, categ. A/4, consistenza vani 6 - Via Rocco de Zerbi n. 81;

. PREZZO BASE D'ASTA € 45.090,00

LOTTO 002

Appartamento in Oppido Mamertina - foglio 39, p.lla 659, sub 4, categ. A/2, consistenza vani 6 - Via Italia - Piano T, interno 2;

PREZZO BASE D'ASTA € 121.600,00

LOTTO 003

Terreno agricolo in Oppido Mamertina Foglio 40-
P.lla 169 - Pascolo Arborato di 2[^] classe - ha 00.11.30
p.lla 212 - Uliveto di classe 3[^] - ha 00.62.00

PREZZO BASE D'ASTA € 24.738,75

LOTTO 004

Terreno agricolo in Oppido Mamertina Foglio 41-
P.lla 182 - Agrumeto di 3[^] classe - ha 00.27.50
p.lla 183 - Uliveto di classe 4[^] - ha 00.34.00

PREZZO BASE D'ASTA € 4.021,86



Nota Bene :le valutazione sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura, tengono conto del rischio per vizi occulti, nonché di vizi inerenti le questioni urbanistiche e sono riferite agli immobili nello stato di fatto in cui si trovavano nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO

