

Dott. Agr. Carmelo FOTI
Via San Leonardo n. 147 - 89015 PALMI (RC)
e-mail foti.car@tiscali.it – pec.c.foti@epap.conafpec.it
Tel. 0966/046209 – Fax 0966/041000
Cell.339/4884472

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 24/2020 R.G.E. Promossa da

[REDACTED]

Prossima Udiienza 23.06.2021

Giudice delle Esecuzioni *Dott.ssa Marta CAINERI*

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Carmelo FOTI, iscritto all'Ordine provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 24/2020 R.G.E. è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti di seguito sommariamente riepilogati.



- a) Controlli l'esistenza del **certificato urbanistico** nei casi previsti dall'art. 18 della legge 47 del 1985.
- b) Accerti se sui beni pignorati gravino **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, esistenti alla data del pignoramento e, a parte, se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti successivamente al pignoramento;
- c) Verifichi la **proprietà** dei beni in capo al debitore esecutato, alla data di trascrizione del pignoramento, nonché l'esatta provenienza;
- d) Indichi gli **estremi catastali** del bene;
- e) Individui in ordine cronologico, nel **ventennio** antecedente al pignoramento, eventuali **trasferimenti di proprietà** che abbiano interessato il bene, in tutto o in parte,
- f) Riporti gli **estremi di ogni trasferimento**;
- g) Indichi ogni **carenza** riscontrata nella documentazione esaminata e gli eventuali atti da compiere per integrarla;
- h) Indichi i nominativi di eventuali **comproprietari** del bene, alla data del pignoramento;
- i) Rediga una **scheda informativa** da depositare in cancelleria entro 30 giorni dall'incarico;

Sulle risultanze della suddetta scheda, vistata del G.E., proceda alla redazione di una relazione di perizia, da depositare almeno 10 giorni prima dell'udienza, rispondendo ai seguenti ulteriori quesiti:



- Identifichi i beni pignorati, descrivendoli ed indicandone i dati catastali ed i confini. Acquisisca, le mappe censuarie, i certificati di destinazione urbanistica, l'atto di provenienza ultraventennale. Ancora accerti se i dati catastali identificano esattamente i beni.
- Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico;
- In caso di fabbricati accerti la rispondenza alle norme urbanistiche;
- Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.
- Accerti se i beni siano occupati, da chi ed a che titolo, se affittati, l'eventuale canone praticato e la scadenza dei contratti;
- Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli;
- Determini il valore commerciale dei beni;
- Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione di lotti e determinando il valore di ognuno di essi;
- Nel caso di comproprietà, indichi la quota spettante al debitore esecutato e il valore commerciale della stessa quota che sarà riportata anche nell'ordinanza di vendita.
- Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita (tipologia, località, superficie, destinazione d'uso, contesto territoriale etc



etc) ed alleggi all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato;

- Elenchi per ciascun lotto le formalità da cancellare dopo la vendita;

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 eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune, 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 con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento all'anatura, 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 in data 14/04/2021, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.



GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO

I soggetti eseguiti nella presente procedura sono:

- [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GENERALITA' DEL CREDITORE PROCEDENTE

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

IMMOBILE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA mq
1	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Via Tropea, n. 28, PT	F	27	1716	-	D/7 (FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI)	-	-
2	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1715	-	AGRUMETO	1	710
3	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1711	-	AGRUMETO	1	705
4	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1485	-	AGRUMETO	1	180
5	1	1/1 p.p.	GIOIA T.	Loc.tà BARACCHE	F	27	1291	-	INCOLTO STER	-	72

N.b.: I dati riportati nella presente tabella sono per come indicati sull'atto di pignoramento, eventuali variazioni saranno riportati nella descrizione specifica dei lotti.



Intestazione dei beni alla data del pignoramento

Gli immobili sopraelencati (riportati nell'unità negoziale 1 in accordo alla nota di trascrizione del pignoramento) alla data di trascrizione del pignoramento risultano in testa ai soggetti pignorati per le seguenti quote del diritto p.p.: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Generalità pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in PERUGIA egli dichiara quanto segue.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DICHIARA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

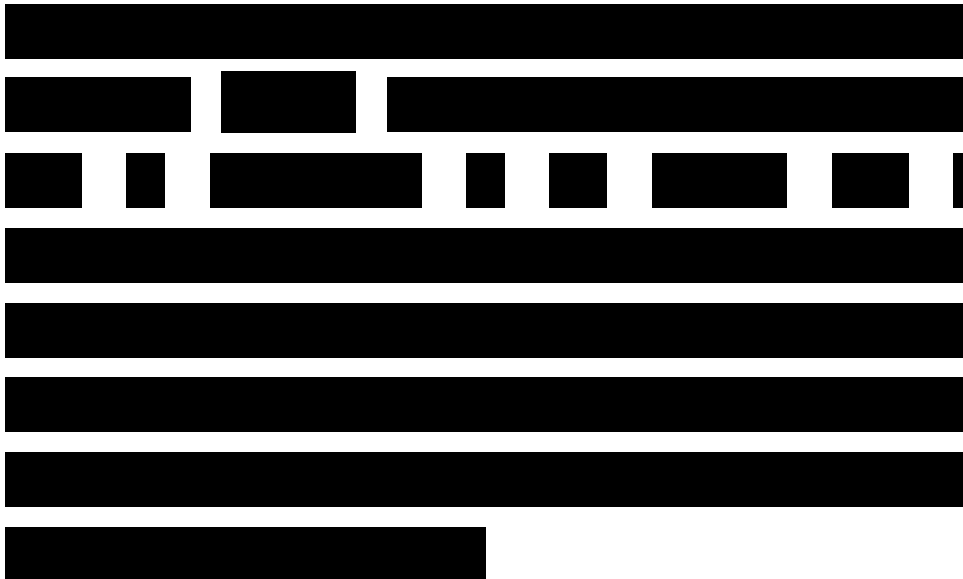
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, conformando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto opportuno 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 unico – Stabilimento per uso agroindustriale ad indirizzo agrumario, caratterizzato da fabbricati (mq 765) e piazzali logistici (mq 2452), compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC), Fg 27, p.lle 1716 (D/7) e 1715, 1711, 1485 e 1291.

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, ove possibile, è stato quello "sintetico". 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 possa 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 unico – Stabilimento per uso agroindustriale ad indirizzo agrumario, caratterizzato da fabbricati (mq 765) e piazzali logistici (mq 2452), compreso tra strada Fontana Vecchia e la prima traversa di Via DE ROSA del Comune di GIOIA TAURO (RC), Fg 27, p.lle 1716 (D/7) e 1715, 1711, 1485 e 1291.

Prezzo base d'asta €551.200,00

La quota pignorata è pari a 1/1 della p.p.



N.B. Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

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

IL C.T.U.

Dott. Agr. Carmelo FOTI



