

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° 66/2019 R.G.E. Promossa da JULIET

S.P.A. contro 

Prossima Udienza 21.04.2021

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 66/18 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 esecutati, 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 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 in data *31/03/2021* e *16/04/2021*, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO

I soggetti eseguiti nella presente procedura sono:

- [REDACTED]
[REDACTED] ed ivi residente in Via dei Gracchi,
 n. 17;

GENERALITA' DEL CREDITORE PROCEDENTE

- **MPS CAPITAL SERVICES SPA** con sede in **FIRENZE**,
 C.F. 00816350482.

IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
1	1	1/1 p.p.	S. FERDINANDO	-	T	8	136	-	AGRUMETO	3	Ha 1.42.20
2	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	273	A	FRUTTETO	1	Ha 0.78.08
3	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	273	B	AGRUMETO	1	Ha 0.18.92
4	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	358 (ex 275)	A	FRUTTETO	1	Ha 0.07.79
5	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	358 (ex 275)	B	AGRUMETO	1	Ha 0.75.70
6	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	359 (ex 275)	-	Ente urbano	1	Ha 0.04.61
7	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	F	26	359	1	D/7 - FABBR. COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	1	Ha 0.04.61
8	1	1/1 p.p.	ROSARNO	-	T	26	407 (ex 179)	1	Ente urbano	1	Ha 0.00.80
9	1	1/1 p.p.	ROSARNO	C.da Polinaro, PT-P1	F	26	407	1	A/4 - Abitaz. di tipo popolare	1	VANI 5 (mq 96)
10	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Via dei Gracchi, 19, P1	F	10	294	5	A/3 - Abitaz. di tipo economico	1	VANI 4,5 (mq 121)
11	2	1/3 p.p.	ROSARNO	Via dei Gracchi, 21, PT	F	10	294	1	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	1	mq 36
12	2	1/3 p.p.	ROSARNO	Via dei Gracchi, 23, PT	F	10	294	10	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	1	mq 152

N.b. riguardo al cespite n. 10 in ottemperanza alle disposizioni COVID19 le operazioni peritali sono sospese fino al 31 giugno 2021.

Intestazione dei beni alla data del pignoramento

Gli immobili sopraelencati alla data di trascrizione del pignoramento risultano in testa al soggetto pignorato [REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di p.p. e per le quote per come indicate in tabella.

Generalità pignoramento: atto di pignoramento immobiliare del 30/10/2019 trascritto il 29/11/2019 ai NN. 18751/15082 in favore della società Mps Capital Services spa con sede in Firenze contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla certificazione notarile della D.ssa Maria Concetta TREDICI, Notaio in Termini Imerese si è potuto rilevare quanto segue.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

Cespite N.1:

Il cespite N. 1 di cui alla presente procedura esecutiva (terreno censito al foglio **8**, particella 136) appartiene al debitore [REDACTED]

[REDACTED] interamente ed in piena proprietà, per averlo acquistato, quale bene personale in esclusione dalla comunione legale dei beni e con le agevolazioni di cui alla Legge sulla Piccola Proprietà Contadina, con atto di compravendita del **13/09**, [REDACTED]

[REDACTED] La vendita avveniva da potere di [REDACTED]

nata [REDACTED] e, alla predetta dante causa il terreno de
 quo, era pervenuto, a sua volta, con atto di compravendita del 21/ [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] con successivo atto di
 rettifica (*nella sola parte dell'indicazione dei propri dati anagrafici*) del
 13/09/ [REDACTED]
 [REDACTED]

Cespiti NN. 2-3-4-5-6-7-8-9:

I cespiti NN.2-3-4-5-6-7-8-9 oggetto della presente procedura
 esecutiva appartengono al debitore [REDACTED]
 [REDACTED] quali beni personali esclusi dalla comunione legale dei beni per
 acquisto dallo stesso effettuato delle originarie particelle 273/A (are
 78.08 frutteto di 1°) e 273/B (are 18.92 agrumeto di 1°) / e della particella
 275 (oggi frazionata in **part.lla 358/A e 358/B e 359 ente urbano**) ove
 insiste l'opificio (Cat. D/7) che costituisce il **cespite N.7** nonché della
 particella 179 di ca. 80 (F.R oggi part.lla 407 sulla quale insiste il **cesp.**
N.9) con atto di compravendita del 13/09/2004 Rep. 41983 ai rogiti del
 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] La vendita avveniva da potere di [REDACTED]
 [REDACTED]. Al citato dante causa, detti immobili, e
 precisamente terreni allora censiti con le particelle 65 (di Ha. 2.09.80) /
 68 (di Ha. 1.59.20) e 179 (F.R. di ca. 80), erano pervenuti, a sua volta, con
 l'esclusione dal regime di comunione legale dei beni con atto di
 compravendita del 27/08/ [REDACTED]
 [REDACTED]

un montante ipotecario di € 400.00,00 (sorte capitale €200.00,00) gravante sul **cespite N.1 (part.lla 136 Foglio 8)** sul **cespite N.8 (part.lla 294 sub. 5 Foglio 10)**, sul **cespite N. 2-3 (particelle 273/A e 273/B Foglio 26)**, sui **cespiti NN. 4-5 (oggi part.lle 275 e 179)**, sui **cespiti NN: 11-12 (part.lle 294 sub.2 / 294 sub.10 Foglio 10)** per quota di **1/3**.

2 Trascrizione del **31/07/2006** ai **NN. 15687/10668** nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal Notaio Maria Tripodi di [REDACTED] favore del Comune di Rosarno contro [REDACTED] [REDACTED] con il quale atto veniva asservito il terreno censito al Foglio 26 part.lle 273 / 275 / 278/ 269 e la particella 944 del Foglio 10 nei limiti della volumetria consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

3 Atto di **pignoramento immobiliare del 30/10/2019** trascritto il **29/11/2019** ai **NN. 18751/15082** in favore della società **Mps Capital Services spa con sede in Firenze** contro [REDACTED] [REDACTED] i [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 001 – Fondo rustico di tipo **Agrumeto** sito in Località **“FERRARO, in agro del Comune di, San Ferdinando (Fg 8, P.IIe 136), in adiacenza alla Strada Provinciale IUDICELLO, dell'estensione catastale complessiva di ha 1,42,20, avente giacitura in piano e dotato di disponibilità idrica.**

LOTTO 002 – Terreno agricolo avente giacitura in piano, dotato di **pozzo aziendale** adibito a **kiweto** e **Seminativo irriguo** sito in Località **“POLINARO”, SP 55, del Comune di, Rosarno (Fg 26, P.IIe 273, 358, 359, 407), dell'estensione catastale complessiva di mq 18590, con annessi fabbricati agricoli (di cui uno è un capannone agroindustriale in struttura metallica di 400 mq, per mt 4,70 di altezza).**

LOTTO 003 – **Locale ad uso Garage** facente parte di un maggior **fabbricato, con strutture portanti in c.a., a tre piani f.t., sito nel Comune di Rosarno, alla via Dei Gracchi, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 10, p.IIa 294, Sub 10, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 1, Consistenza mq 152, il cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.**

LOTTO 004 – **Locale di tipo Garage, con cambio d'uso ad abitazione non autorizzato, facente parte di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a., a tre piani f.t., sito nel Comune di Rosarno, alla via Dei Gracchi, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 10, p.IIa 294, Sub 1, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse,**

autorimesse), Classe 1, Consistenza mq 36, il cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

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 001 – Fondo rustico di tipo Agrumeto sito in Località “FERRARO, in agro del Comune di, San Ferdinando (Fg 8, P.IIe

136), in adiacenza alla Strada Provinciale IUDICELLO, dell'estensione catastale complessiva di ha 1,42,20, avente giacitura in piano e dotato di disponibilità idrica.

Prezzo base d'asta € 73.944,00

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

LOTTO 002 – Terreno agricolo avente giacitura in piano, dotato di pozzo aziendale adibito a kiweto e Seminativo irriguo sito in Località "POLINARO", SP 55, del Comune di, Rosarno (Fg 26, P.Ile 273, 358, 359, 407), dell'estensione catastale complessiva di mq 18590, con annessi fabbricati agricoli (di cui uno è un capannone agroindustriale in struttura metallica di 400 mq, per mt 4,70 di altezza).

Prezzo base d'asta € 449.700,00

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

LOTTO 003 – Locale ad uso Garage facente parte di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a., a tre piani f.t., sito nel Comune di Rosarno, alla via Dei Gracchi, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 10, p.Ila 294, Sub 10, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 1, Consistenza mq 152, il cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Prezzo base d'asta € 72.960,00

La quota pignorata è pari a 1/3 della p.p.

LOTTO 004 – Locale di tipo Garage, con cambio d'uso ad abitazione non autorizzato, facente parte di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a., a tre piani f.t., sito nel Comune di Rosarno, alla via Dei Gracchi, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 10, p.lla 294, Sub 1, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 1, Consistenza mq 36, il cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Prezzo base d'asta € 19.440,00

La quota pignorata è pari a 1/3 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

