

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° 12/19 R.G.E. Promossa da UNIONE

BANCHE ITALIANE S.P.A. contro 

Prossima Udiienza 30.01.2020

Giudice delle Esecuzioni *Ill.mo Dott. Mario CECCHINI*

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 12/19 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;

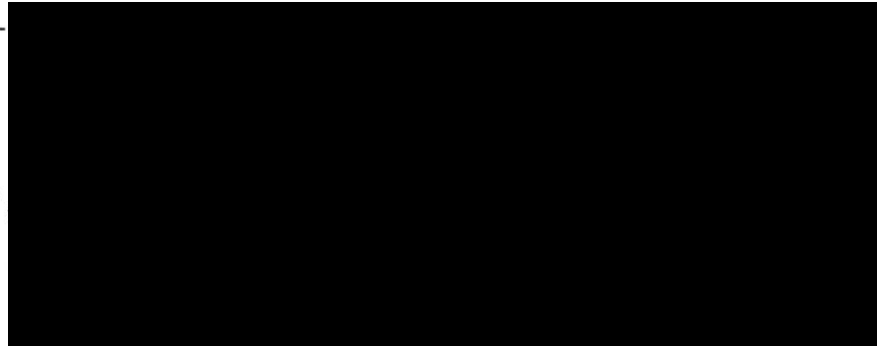
L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al pignoramento, l'esatta individuazione dei beni esegutati, le operazioni peritali 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 18/10/2019, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' DEL DEBITORE ESECUTATO

I soggetti eseguiti nella presente procedura sono:



GENERALITA' DEL CREDITORE PROCEDENTE


- UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo C.F. 03053920165.

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
1	1	1/1	MOLOCHIO	Via Padre Francesco Zagari, 4 - PT	F	14	263	3	A/2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE)	U	9 VANI
2	1	1/1	MOLOCHIO	Via Padre Francesco Zagari, 10 - PS1	F	14	263	7	C/1 (NEGOZIE BOTTEGHE)	2	Mq 64
3	2	1/1	MOLOCHIO	-	T	8	428	-	ULIVETO	4	Mq 2060
4	2	1/1	MOLOCHIO	-	T	8	178	-	ULIVETO	2	Mq 2940

Intestazione dei beni alla data del pignoramento

Gli immobili sopraelencati al punto 1 e 2 (riportati nell'unità negoziale 1 in accordo alla nota di trascrizione del pignoramento) alla data di trascrizione del pignoramento risultano in testa al soggetto pignorato 

[REDACTED] Mentre gli immobili sopraelencati al punto 2 e 3 (riportati nell'unità negoziale 2 in accordo alla nota di trascrizione del pignoramento) alla data di trascrizione del pignoramento risultano in testa al soggetto pignorato [REDACTED]

Generalità pignoramento: trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2604 registro particolare n. 2114 del 18/2/2019 a favore **Unione di Banche Italiane Spa** con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Palmi del 23/1/2019 repertorio n. 141/2019.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nella documentazione ipocatastale è presente la **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** redatta dalla D.ssa Maria PANTALONE BALICE Notaio in Termoli (CB). Si riporta testualmente l'intera certificazione:

MARIA PANTALONE BALICE
 N o t a i o
 Corso Vittorio Emanuele III n. 51 86039 - Termoli
 (CB) tel. 0875.707107 e-mail :
 certificazioni@notaioalice.it
 studiobalice@notaioalice.it

Certificato Notarile - Art. 567 secondo comma c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo
c.f. 03053920165,

contro

Pignoramento immobiliare trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria - Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare - in data 18 febbraio 2019
ai numeri 2604 registro generale e 2114 registro
particolare, per il credito della somma di Euro
112.130,75 oltre interessi e spese.

Io sottoscritta Maria PANTALONE BALICE, Notaio in
Termoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili
riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla
base delle visure effettuate presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio
Calabria
- Territorio - Servizi Catastali e Servizio di
Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Reggio Calabria),

c e r t i f i c o

quanto segue:

immobili oggetto dell'esecuzione, come da atto di
pignoramento immobiliare:

IMMOBILI SITI nel Comune di
Molochio (RC) Via Zagari, e precisamente:

- unità immobiliare ricadente in un
fabbricato a due piani fuori terra oltre
seminterrato, sita nel Comune di Molochio alla Via
Zagari n. 4, consistente in 8 vani catastali a
piano terra (prima elevazione fuori terra
confinante con Via Zagari e con [redacted]
da due lati, salvo altri, rappresentata in Catasto
fabbricati dal foglio 14, part. 263, sub. 3, A/2,

classe U, vani 9, Via Padre Francesco Zagari n. 4,
p. T, rc. 455,52;

- Deposito sito alla Via Zagari n. 10 del
Comune di Molochio, identificato al Comune
Fabbricati alla Via Padre Francesco Zagari n. 10
foglio 14 p.lla 263 sub. 7, p. S1, cat. - C/1, mq.
64, classe 2, rendita di euro 628,01(...)

[REDACTED] il
[REDACTED] in
[REDACTED] ena
[REDACTED] dei terreni siti nel Comune di Molochio
(RC) e precisamente:

- Uliveto sito nel Comune di Molochio
identificato al Catasto Terreni di mq.
2.060 al Foglio 8 p.lla 428, classe 4 reddito
dominicale di € 5,85, reddito agrario di € 6,92;
- Uliveto sito nel Comune di Molochio
identificato al Catasto Terreni di mq.
2.940 al Foglio 8 p.lla 178, classe 2 reddito
dominicale di € 20,50, reddito agrario di € 15,18

Descrizione degli immobili pignorati secondo le
attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di
Molochio intestato: [REDACTED] a

[REDACTED] proprietà per 1/1, al
foglio 14 particelle
263 sub. 3, Via Padre Francesco Zagari n.
4 piano T, categoria A/2, classe U,
consistenza 9 vani, superficie catastale totale
180 mq., rendita euro 455,52;
263 sub. 7, Via Padre Francesco Zagari n. 10 piano
S1, categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq,
superficie catastale totale 81 mq., rendita euro
628,01.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al
Catasto Terreni del Comune di Monochio alla
Partita 1 foglio 14 particella 263 di are 3.71,
deriva dalla particella 32 di ettari
1.28.99 ex ettari 1.32.98.

- Censiti nel Catasto Terreni del Comune di
Molochio, intestato: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, al
foglio 8 particelle
428, uliveto, classe 4, superficie are 20.60,
Redditi Dominicale Euro 5,85 e Agrario
Euro 6,92;
178, uliveto, classe 2, superficie are 29.40,
Redditi Dominicale Euro 20,50 e Agrario

Euro 15,18.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

Storie ipotecarie:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio alla Via Padre Francesco Zagari nr 4 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A3 di 8 vani al piano T, è pervenuta alla [redacted] a [redacted] in regime di separazione di beni, dal [redacted] Molochio [redacted] nata a Rosarno il 2/1/1955 in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Mariachiara Termini di Taurianova del 15/10/2008 repertorio n. 6073, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 22/10/2008 ai nn. 19910 registro generale e 15417 registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio alla Via Padre Francesco Zagari nr 10 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 7 natura C1 di mq. [redacted]

[redacted] comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Mariachiara Termini di Taurianova del 2/12/2008 repertorio n. 6135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 4/12/2008 ai nn. 23921 registro generale e 18632 registro particolare.

Al signor [redacted]

[redacted] coniugato in regime di comunione legale con la signora [redacted] nata a [redacted] i diritti pari ai 36/40 della porzione di suolo in Molochio alla Località Cerri di mq. 361 distinta in Catasto al foglio 14 particella 236 (ex 32/b), sono pervenuti [redacted]

diritti e congiuntamente per l'intero, con l'atto di cessione per notar Maria Tripodi di Polistena di Palmi del 3/7/1991 repertorio n. 546, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 20/7/1991 ai nn. 10752 registro generale e 9177 registro particolare

[REDACTED]

in Molochio distinto in Catasto al foglio 14 particella 32, sono pervenuti, tra gli altri

[REDACTED]

[REDACTED] di successione n. 12 vol. 224 dell'Ufficio di Registro di Palmi, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 3/10/1983 ai nn. 14473 registro generale e 13042 registro particolare). Eredità devoluta per legge ai figli; il coniuge [REDACTED] con atto ricevuto dal cancelliere della Pretura di Taurianova del 28/11/1981 ha rinunciato all'eredità.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Molochio distinte al Catasto Terreni al foglio 8 particella 178 di are 29.40 e particella 428 di are 20.60, entrambe natura [REDACTED]

[REDACTED]

personale, con l'atto di compravendita per notar Arcangelo Fonti di Cittanova del 26/10/2000 repertorio n.15171, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 9/11/2000 ai nn. 13906 registro generale e 10818 registro particolare.

[REDACTED] nato a [REDACTED] terreno in Monochio distinto in Catasto al foglio 8 particella 428 di are 20.60 e particella 178 di are 29.40, è pervenuto dalla [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di donazione per notar Concetta Maria Costa di Palmi del 5/6/1990 repertorio n. 77, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 13/6/1990 ai nn. 7716 registro generale e 6498 registro particolare.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 19911 registro particolare n. 2451 del 22/10/2008 di euro 251.996,00, a favore Banca Carime Società per Azioni con sede in Cosenza codice fiscale 13336590156 domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati

atto per nota Mariachiara Termini di Taurianova del 15/10/2008 repertorio n. 6074. Mutuo fondiario di euro 125.998,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio, alla Via Padre Francesco Zagari n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A3 di 8 vani al piano T.

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 1767 registro particolare n. 246 dell'1/2/2011 di euro 47.404,24 a favore Equitalia Etr S.p.a. Con sede in Cosenza codice fiscale 12158250154 domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Vico Vitetta n. 26, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto amministrativo di Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza del 13/1/2011 repertorio n. 392. A garanzia della somma di euro 23.702,12. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 178 natura T di are 29.40.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2604 registro particolare n. 2114 del 18/2/2019 a favore Unione di Banche Italiane Spa con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] atto [redacted] Tribunale di Palmi del 23/1/2019 repertorio n. 141/2019 Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Molochio, alla Via Padre Francesco Zagari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A2 di 9 vani n. civico 4 al piano T e particella 263 sub. 7 natura C1 di mq. 64 n.

civico 10 al piano S1, di proprietà della [REDACTED]
 [REDACTED] 2) intera proprietà unità
 immobiliari in Molochio distinte al Catasto
 Terreni al foglio 8 particella 428 natura T di are
 20.60, particella 178 natura T di are 29.40, di
 proprietà della signora [REDACTED]

Termoli, 29 aprile 2019

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 – Appartamento, posto al piano terra di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a. a quattro piani f.t., sito nel Comune di Molochio, alla via Padre Francesco Zagari n. 4, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 14, p.lla 263, Sub 3, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe U, Consistenza 9 vani, il cui maggior fabbricato è assentito tramite la Concessione di Costruzione Prot. n. 4703 Pratica n. 581/90 in data 12.10.1990.

LOTTO 002 – Piccolo locale commerciale con annessa corte, posto al piano terra di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a. a quattro piani f.t., sito nel Comune di Molochio, alla via Padre Francesco Zagari n. 10, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 14, p.lla 263, Sub 7, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 2,

Consistenza 64 mq, il cui maggior fabbricato è assentito tramite la Concessione di Costruzione Prot. n. 4703 Pratica n. 581/90 in data 12.10.1990.

LOTTO 003 – Piccolo terreno, ad uso forestale (bosco ceduo), sito nel Comune di **Molochio** (RC) Località Filippello, Mella, Migliorini, censito catastalmente nel N.C.T., come uliveto, al **Fg 8, P.IIe 178 e 428 dell'estensione catastale** complessiva di *mq 5.000*.

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 – Appartamento, posto al piano terra di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a. a quattro piani f.t., sito nel Comune di Molochio, alla via Padre Francesco Zagari n. 4, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 14, p.lla 263, Sub 3, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe U, Consistenza 9 vani, il cui maggior fabbricato è assentito tramite la Concessione di Costruzione Prot. n. 4703 Pratica n. 581/90 in data 12.10.1990.

Prezzo base d'asta € 136.125,00

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

LOTTO 002 – Piccolo locale commerciale con annessa corte, posto al piano terra di un maggior fabbricato, con strutture portanti in c.a. a quattro piani f.t., sito nel Comune di Molochio, alla via Padre Francesco Zagari n. 10, censito catastalmente al N.C.E.U., Fg. 14, p.lla 263, Sub 7, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 2, Consistenza 64 mq, il cui maggior fabbricato è assentito tramite la Concessione di Costruzione Prot. n. 4703 Pratica n. 581/90 in data 12.10.1990.

Prezzo base d'asta € 33.650,00

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

LOTTO 003 – Piccolo terreno, ad uso forestale (bosco ceduo), sito nel Comune di Molochio (RC) Località Filippello, Mella, Migliorini,

censito catastalmente nel N.C.T., come uliveto, al Fg 8, P.IIe 178 e 428 dell'estensione catastale complessiva di mq 5.000.

Prezzo base d'asta € 4.000,00

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

