

Dott. Agr. Carmelo FOTI
Via San Leonardo n. 147 - 89015 PALMI (RC)
e-mail foti.car@tiscali.it – [pec c.foti@epap.conafpec.it](mailto:pec.c.foti@epap.conafpec.it)
Tel. 0966/22417 – 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 [REDACTED]

LOTTO 005

Descrizione – Diritto da vendere – Stato di possesso –
Identificazione catastale – Confini – Storia e Legittimità –
Conformità catastale – Urbanistica – Valutazioni – Allegati.

LOTTO 005 – Appartamento, posto al piano primo 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
catastralmente al N.C.E.U., Fg. 10, p.lla 294, Sub 5, Categoria A/3
(Abitaz. di tipo economico), Classe 1, Consistenza VANI 4,5 (mq 121), il
cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di
manutenzione straordinaria.



DESCRIZIONE E UBICAZIONE

Il bene oggetto di perizia è un appartamento collocato al piano primo di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani f.t., sito nel Comune di ROSARNO, alla via Dei Gracchi, censito catastalmente al N.C.E.U. come meglio descritto nella tabella seguente:

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
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)

Nel 1971 il signor [REDACTED], padre del debitore esecutato, acquista un terreno di mq 505. Sullo stesso, verso la fine degli anni settanta realizza nel lato Ovest un primo fabbricato in c.a., su cui ricadono le unità oggetto di perizia, a seguito di una licenza edilizia rilasciata dal comune di Rosarno al proprietario precedente avente n. 253/68 del 30 agosto 1968, prorogata in data 7 gennaio 1973. Successivamente ne realizza un altro sul lato Ovest non oggetto di pignoramento. I due fabbricati anche se fisicamente sono divisi dal giunto tecnico ricadono entrambi sulla particella 294, essi sono dotati di una corte di 3 metri di larghezza che si sviluppa nel lato Nord ed Ovest e sono stati concepiti in c.a. secondo le tecniche antisismiche.

All'appartamento vi si accede dal lato sinistro fabbricato attraversando la stradina privata che si diparte da via Dei Gracchi. Il maggior fabbricato in oggetto occupa una superficie di sedime pari a circa mq 225 (con una dimensione di mt 13,5 x mt 16,70)



compreso il vano scala. Mentre la superficie dell'abitazione è pari a circa **mq 120**. Vi sono inoltre da computare circa **mq 7** di balcone ed il corpo scala per **mq 16**.

L'intero immobile esternamente necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

N.B. Per una più articolata descrizione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

DIRITTO DA VENDERE

Il diritto da vendere corrisponde ad **1/1** della **piena proprietà** sul lotto come sopradescritto in regime di separazione dei beni.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONI

Stando alle dichiarazioni del soggetto pignorato il bene è condotto da egli stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
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)

CONFINI

Secondo il vigente foglio di mappa catastale il maggior fabbricato confina con via Dei Gracchi, e p.lle 725 e 329.



STORIA E LEGGITTIMITA'

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/ [REDACTED] [REDACTED]. La vendita avveniva da potere di [REDACTED] [REDACTED] e, alla predetta dante causa il terreno de quo, era pervenuto, a sua volta, con atto di compravendita del 2 [REDACTED] [REDACTED] 8 Reg. Part. e con successivo atto di rettifica (nella sola parte dell'indicazione dei propri dati anagrafici) del 13/ [REDACTED] [REDACTED] 1.

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 effettuatore 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 Marcella Clara reni di Palmi** atto trascritto il **15/09/2004** ai **NN.15313/10795**. La vendita avveniva da potere di [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 [REDACTED].

Cespiti NN. 10-11-12:

I **Cespiti NN.10-11-12** i cui alla presente procedura esecutiva appartengono al debitore [REDACTED] in piena proprietà e quali beni personali, per acquisto da esso effettuato per l'intero (con riguardo alla casa per civile abitazione censita al Foglio 10 Particella 294 sub.5) e per la quota indivisa di 1/3 (con riguardo agli immobili censiti al Foglio 10 particella 294 sub. 1 / 294 sub.10) con atto di compravendita del **13/09/2004 Rep. 41983** ai rogiti del **Notaio Marcella Clara Reni di Palmi** atto sopra citato che risulta trascritto il [REDACTED] ai



NN. [REDACTED]
[REDACTED].

Dette porzioni immobiliari vennero edificate su un lotto di terreno esteso **are 5.05** sito in C/da Pozzo censito al Foglio **10** Particella **294** (ex 110) di proprietà del citato dante causa [REDACTED] il quale, ne era divenuto proprietario con atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] con il quale atto, lo stesso, acquistava un terreno libero di 505 mq censito con la particella 294 facente parte della Partita Catastale 861 Foglio 10 Particella 110.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1 Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del **13/09/2004 Rep. 41986** ai rogiti del **Notaio Marcella Clara Reni di Palmi**, ipoteca iscritta il **15/09/2004** ai **NN.15317/2955** in favore della **Mps Bancaverde S.p.a. con sede in Firenze** contro [REDACTED], per 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 Polistena il 20/07/200 [REDACTED], in 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]

N.b.: le informazioni riportate in grigio non sono attinenti al presente lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

I dati catastali sono conformi.

URBANISTICA

Il maggior fabbricato è stato realizzato secondo regolare licenza edilizia rilasciata dal comune di Rosarno avente n. 253/68 del 30 agosto 1968, prorogata in data 7 gennaio 1973.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato per i beni aventi caratteristiche simili nella zona di riferimento si aggira intorno a € 600,00 al mq.

Secondo come anche previsto dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132, verranno indicate percentualmente le singole aggiunte e detrazioni sul valore unitario di mercato.

A tale valore dobbiamo adoperare un abbattimento del valore unitario per le spese di manutenzione straordinaria connesse



alla ristrutturazione delle facciate che interessano l'intero edificio.

Tale abbattimento è pari al 10% connesso alla ristrutturazione.

Su € 600,00, quindi avremo che il valore unitario corretto sarà pari ad **€ 540,00** (€ 600,00 – € 60,00).

Facendo i dovuti conteggi avremo:

1. Mq appartamento 120 x € 540,00 = € 64.800,00
2. Mq corpo scala 16 x (€ 540 x 25 %) = € 2.160,00
3. Mq 7 x (€ 540 x 10 %) = € 378,00

Per un totale di **€ 67.338,00.**

In riferimento al cespite descritto nella presente relazione, sulla base di articolate indagini di mercato, tenuto conto dell'andamento della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore:

LOTTO 005 – Appartamento, posto al piano primo 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 5, Categoria A/3 (Abitaz. di tipo economico), Classe 1, Consistenza VANI 4,5 (mq 121), il cui maggior fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Prezzo base d'asta € 67.338,00

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





Foto 1: Immagine del maggior fabbricato



Foto 2: Portone di ingresso ai piani superiori





Foto 3: Immagine esterna appartamento



Foto 4: Immagina esterna appartamento

