

# TRIBUNALE DI PALMI

## RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°137/2014

### PERIZIA GENERALE

- Pag. 2 - Premessa;
- Pag. 3 - generalità eseguita;
- Pag. 3 - Immobili pignorati;
- Pag. 4 - Provenienza e storia;
- Pag. 5 - Iscr. e Trascrizioni;
- Pag. 5 - Suddivisione in lotti;
- Pag. 6 - DESCRIZIONE;
- Pag. 8 - Ubicaz. e Confini;  
- Urbanistica;
- Pag. 9 - VALORI
- Pag. 11 - Inquadramento territoriale;
- Pag. 12 - Fotografie;
- Pag. 18 - Planimetrie stato di fatto;
- Pag. 20 - Verbale di Sopralluogo;
- Pag. 21 - Stralcio di Mappa;

### ALLEGATI

- Ordinanza Di Vendita;
- Bando di vendita;
  - N° 1 copia cartacea;
- Documentazione Urbanistica
- Visura catastale;
- SPECIFICA COMPETENZE



Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto:solano.d@libero.it)

Fax 0966.22196. Tel. 0966.21950. Cell. 339.5340157

# TRIBUNALE DI PALMI

## RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 137/2014 [REDACTED]

Prossima Udienza: 27.04.2016

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 n° 137/2014 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 esegutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della



Pubblica Amministrazione (Comune di Rosarno, 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 Rosarno 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 05.12.2015, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

#### GENERALITA' DELL'ESECUTATA

[REDACTED] e residente in  
[REDACTED]

#### IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte eseguita in data 05.12.2014 e trascritto il 27.01.2015 ai nn 1.229 e 1.070 sono:

- Fabbricato per civile abitazione composto da vani catastali sedici virgola cinque, distribuiti tra piani terra e primo (rispettivamente primo e secondo fuori terra), oltre cantina al



piano seminterrato, con corte circostante esclusiva di metri quadrati milletrecentoquarantacinque circa, confinante con strada statale 18, via Papa Giovanni XXIII e stradella privata, salvo altri, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 10, particella 1.041, Via Papa Giovanni n.1-3 p.1s - T - I, cat. A/I, Classe U, vani 16,5, rendit catastale euro 1.406,06.

#### PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 27.01.2015 ai nn 1.229 e 1.070, in base alle risultanze della relazione notarile in atti, i beni oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

➤ Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 10, particella 1.041, Via Papa Giovanni n.1-3 p.1s - T - I, cat. A/I, Classe U, vani 16,5, rendita catastale euro 1.406,06

Il cespite pervenne, all'Esecutata, per l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni per acquisto fattone dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Atto per notar [REDACTED] trascritto il 18.05.2007 ai nn 10.988 e 6.141.

Alla venditrice il cespite (Rosarno F. 10 p.lla 1.041, natura AI al piano 1S) era pervenuto per acquisto fattone contro [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni. Atto per

notar [REDACTED] di Vibo Valentia del 05.02.1981, trascritto il 25.02.1981 ai nn 2.691 e 2.408, e successivo atto di rettifica per notar



[REDACTED] 2007, trascritto il 17.05.2007 ai nn 10.762 e 6.037.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile in esecuzione, oltre al pignoramento per cui è causa, è oggetto delle seguenti formalità:

2007- Ipoteca volontaria iscritta in data 18.05.2007 ai nn 10.989 e 3.424 per un importo di € 420.000,00, in favore di Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino a rimborso di Mutuo fondiario di € 280.000,00 da rimborsare in 15 anni.

2012 - Ipoteca legale iscritta in data 21.12.2012 ai nn 24.223 e 1.776 per un importo di € 88.622,08 in favore di EQUITALIA Sud S.p.a., in virtù di altro atto di Equitalia Sud S.p.a. 18.12.2012 a garanzia della somma di € 44.311,04

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, contemperando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto razionale e conveniente proporre la vendita dell'immobile in lotto unico.

DESCRIZIONE

Trattasi di una villa di alto pregio sita nella parte Nord del centro abitato di Rosarno, quartiere San Leonardo, ad angolo tra la Via Nazionale, corrispondente al tratto urbano della SS 18 Tirrenica Inferiore, e la Via Papà Giovanni XXIII.

Il fabbricato visto dalla via Nazionale si presenta a due elevazioni, corrispondenti al piano terreno ed al soprastante piano mansardato, mentre

Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 180381



visto dalla parte bassa di Via Papa Giovanni XXII si rileva anche la presenza di un sottostante piano seminterrato.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza delle attività commerciali prospicienti sulla Via Nazionale, da ville ed edifici residenziali ad appartamenti.

Il contesto in cui si trova l'immobile ha tutti i connotati derivanti dalla sua posizione, fascia periferica del centro abitato, con carenza di infrastrutture e distanza dagli uffici e dai servizi siti nel centro cittadino.

La zona è comunque urbanizzata, le strade sono corredate di marciapiedi ed illuminate, è servita dalle reti di adduzione idrica e di deflusso fognario, è ben collegata con il centro cittadino e con le principali arterie viarie del contesto.

La villa, tutta delimitata da recinzione fisica con muro e ringhiere, consta del fabbricato e di due aree esterne. Di queste la più estesa e quella su cui prospetta la facciata principale del fabbricato, è interposta tra esso e la Via Nazionale, è arredata con elementi da giardino e piante ornamentali (varie specie di palme, Dracene, Abeti etc etc) ed è attraversata da una stradina interna che collega il cancello sulla recinzione con il portone d'ingresso all'abitazione. L'area esterna più piccola è sita sul retro del fabbricato ha accesso autonomo, servito da un cancello apposto sul muro di cinta, ha il piano di calpestio tutto rifinito e pavimentato e su di essa si rileva una tettoia ubicata a ridosso dell'angolo di confine interno e realizzata con struttura di cemento armato con tetto a padiglione e soprastante manto in tegole. Il piano di calpestio è a livello di 4 gradini inferiore alla porta d'accesso sita sulla parete libera del piano seminterrato. A ridosso del



fabbricato si rileva un porticato a colonne e copertura a tetto spiovente e soprastante manto in tegole.

L'interno del fabbricato e le pertinenze dello stesso si presentano completamente ultimati e rifiniti. Le superfici murarie sono tinteggiate e decorate con elementi architettonici. Le sale da bagno sono corredate da piastrellature e pezzi di alto pregio. Le porte interne sono in legno massello; gli infissi esterni sono in alluminio con tamponatura in vetrocamera.

Il piano seminterrato si presenta completamente rifinito: il pavimento è piastrellato le superfici murarie rifinite e tinteggiate e presenta delle ampie aperture che servono l'accesso sulla pertinenza esterna. Attraverso una rampa di scale, pavimentata in marmo bianco e corredata di balaustra in ferro battuto, si accede al soprastante piano.

Il piano terra si caratterizza per la presenta un grande salone sito in prossimità dell'ingresso e disimpegnate verso i diversi ambienti. Un corridoio porta nella parte sul retro e serve l'accesso ai servizi, ad uno studio ed alle scale che portano al sottostante piano seminterrato. La parte subito a destra rispetto all'ingresso, è interessata da un'ampia cucina-soggiorno che decorre lungo tutto il lato Nord del piano. Sempre in prossimità dell'ingresso si apprezza l'ampia scala elicoidale che porta al piano superiore.

Il piano mansardato è interessato dalla zona notte della villa, vi si accede attraverso un'ampia scala elicoidale con balaustra in ferro battuto di altissimo pregio. Il pavimento è rivestito in parquet e l'ampio vano ove



approda la scala, da disimpegno verso le camere da letto, la sala bagno e gli esterni di pertinenza.

La villa è provvista di riscaldamento autonomo con pannelli radianti in preverniciato di alluminio bianco.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

#### Identificazione catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Rosarno - foglio 10, particella 1.041, Via Papa Giovanni n.1-3 p.1s - T - I. cat. A/1, Classe U, vani 16,5, rendita catastale euro 1.406,06 - superficie catastale 586 (di cui 521 al netto delle aree scoperte - balconi, terrazze e aree pertinenziali)

#### Ubicazione e confini.

Zona Nord Comune di Rosarno, quartiere San Leonardo ad angolo tra Via Nazionale e Via Giovanni XXIII.

L'immobile nel suo giro confina con Via Papa Giovanni XXIII, Via Nazionale e con le p.lle 391, 689 e 390.

#### Regolarità urbanistica.

Il fabbricato originario fu edificato previo rilascio di Licenza per l'esecuzione di lavori edili protocollo n° 8.409 (pratica n° 136/1976);

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi straordinari di manutenzione edilizia che sono stati eseguiti:

- previo deposito DIA (Denuncia di Inizio Attività) del 22.06.2007 prot. n° FL153;





- previo rilascio da parte del Comune di Rosarno di Permesso a Costruire n° 28 del 04.06.2009, pratica edilizia n° 1/2009, protocollo n° 10.814 e successiva CIL (Comunicazione di Inizio Lavori) dell' 11.06.2009 prot. n° 11.386.

Nella documentazione inerente il fabbricato manca la certificazione di conformità inerente l'impiantistica.

#### Occupazioni.

L'immobile è libero per l'esecuzione.

### **VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI**

La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che lo stesso potrebbe conseguire qualora fosse sottoposto 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.

Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle specifiche difficoltà di mercato derivanti dall'ampiezza dell'immobile e dal contesto urbano e sociale in cui è ubicato.

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

Catasto dei Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio 10, particella 1.041, Via Papa Giovanni n.1-3 p.l.s - T - L, cat. A/1, Classe U, vani 16,5, rendita catastale euro 1.406,06 - superficie catastale 586 (di cui 521 al netto delle aree scoperte -balconi, terrazze e aree pertinenziali);

Valore ragguagliato alla superficie catastale di mq 586.

1600 €/mq x 586 mq. = € 937.600,00

Abbattimento del 10% a garanzia di possibili vizi occulti;

Abbattimento del 20% per le difficoltà di mercato connesse alle dimensioni dell'immobile ed al contesto sociale in cui è sito;

€ 937.600,00 X 0,7 = € 656.320,00

**PREZZO BASE D'ASTA € 656.320,00**

Nota Bene: le valutazioni 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.

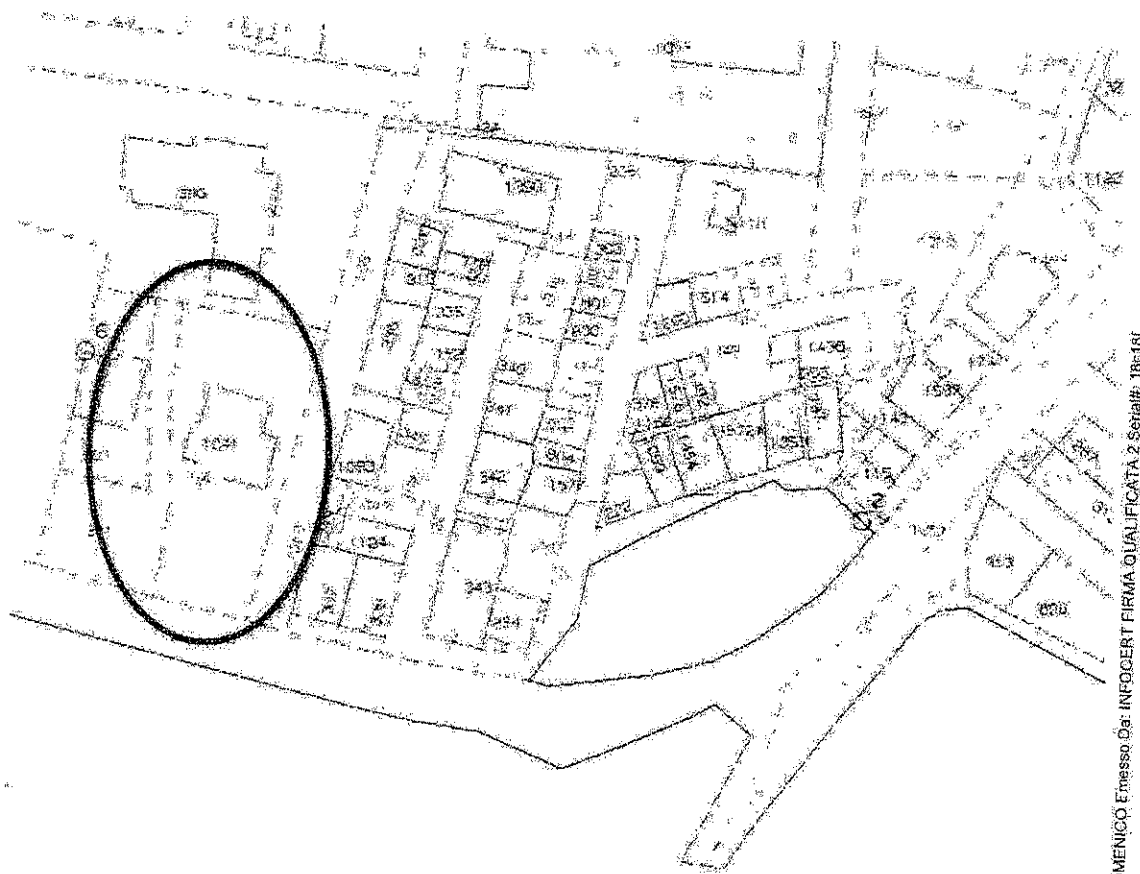
IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO





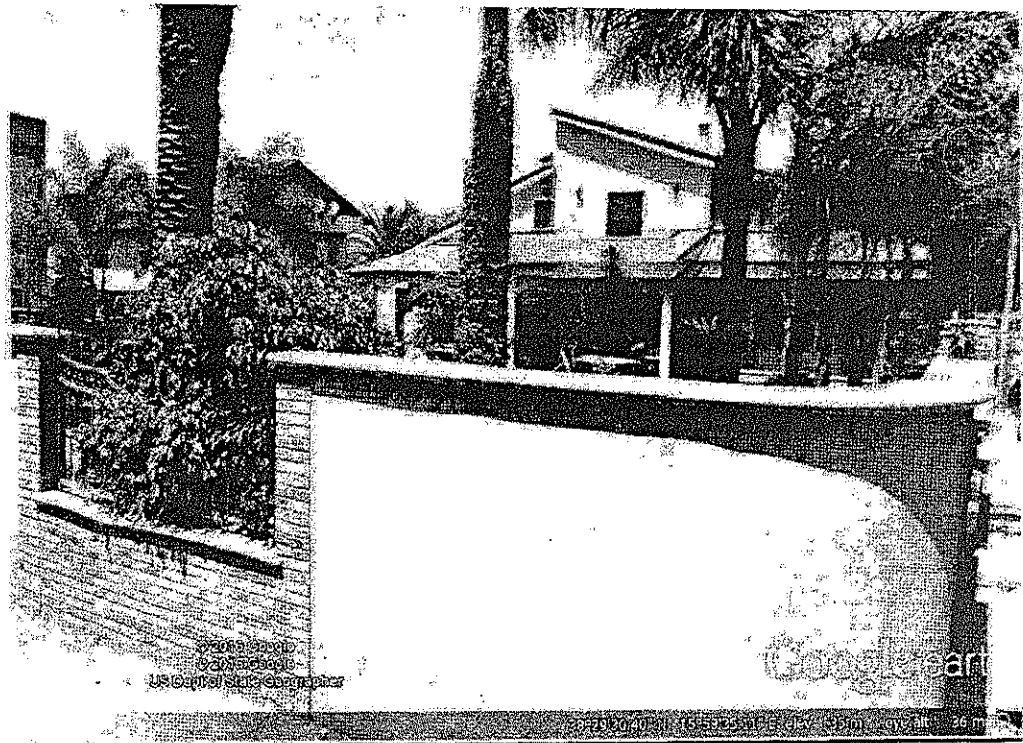
**FOTO n. 1** Inquadramento territoriale



**FOTO n. 2** Stralcio di mappa

Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 186161



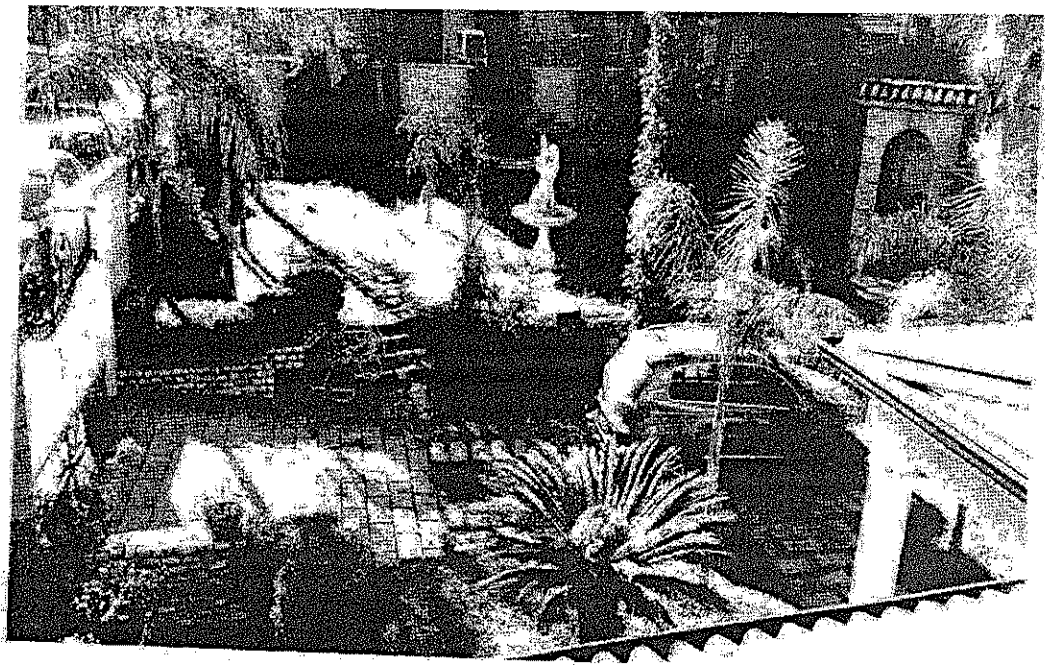


**FOTO n. 3** La villa vista nel suo insieme.

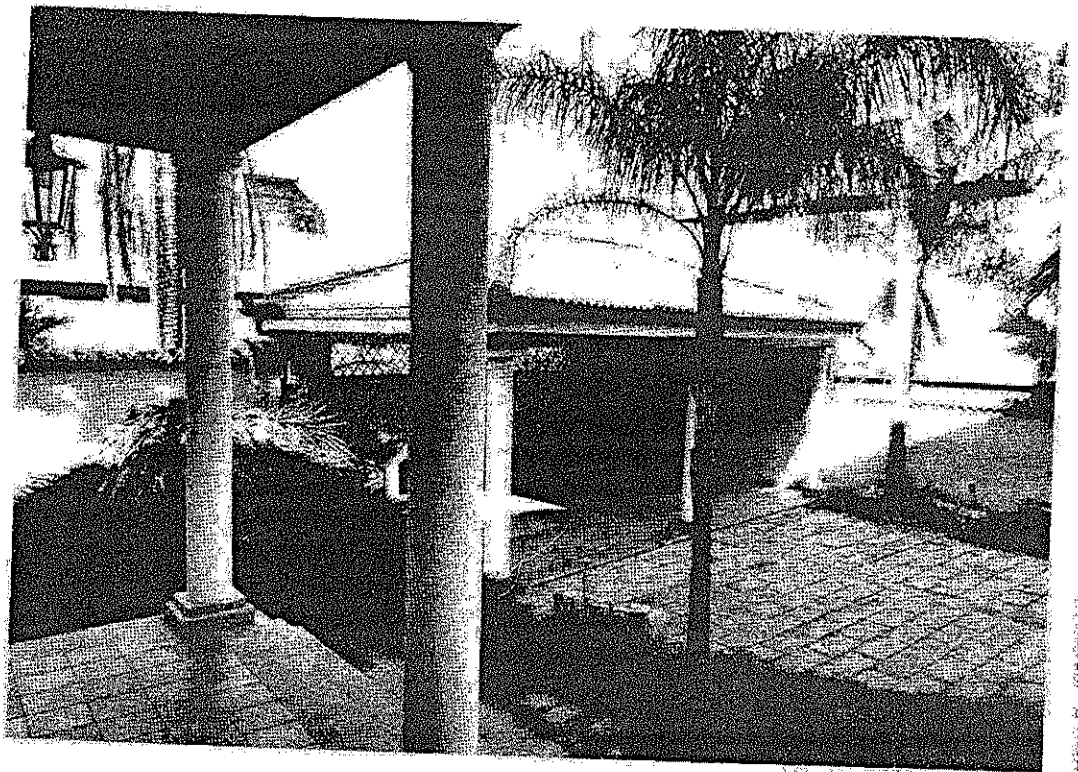


**FOTO n. 4** La facciata principale





**FOTO n. 5** La corte davanti al fabbricato.



**FOTO n. 6** Il portico e la tettoia sul retro del fabbricato





**FOTO n. 7** Il seminterrato.



**FOTO n. 8** Il bagno nel seminterrato.



**FOTO n. 9** Salone al Piano Terreno.

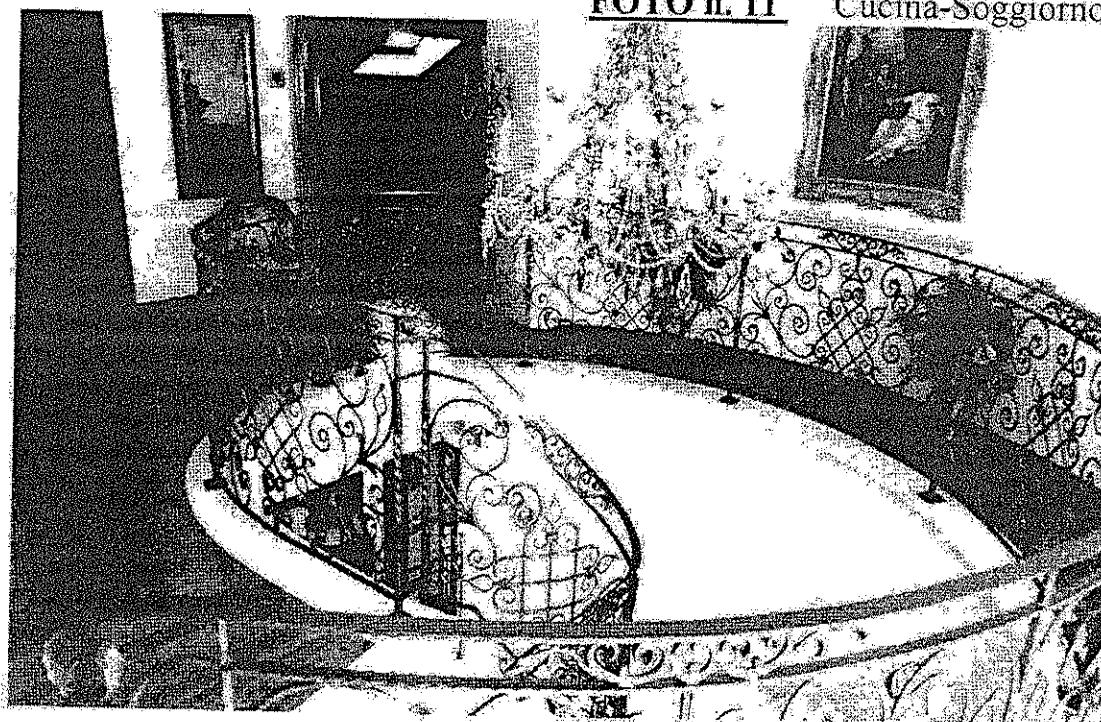


**FOTO n. 10** Bagno al Piano Terreno.





**FOTO n. 11** Cucina-Soggiorno.



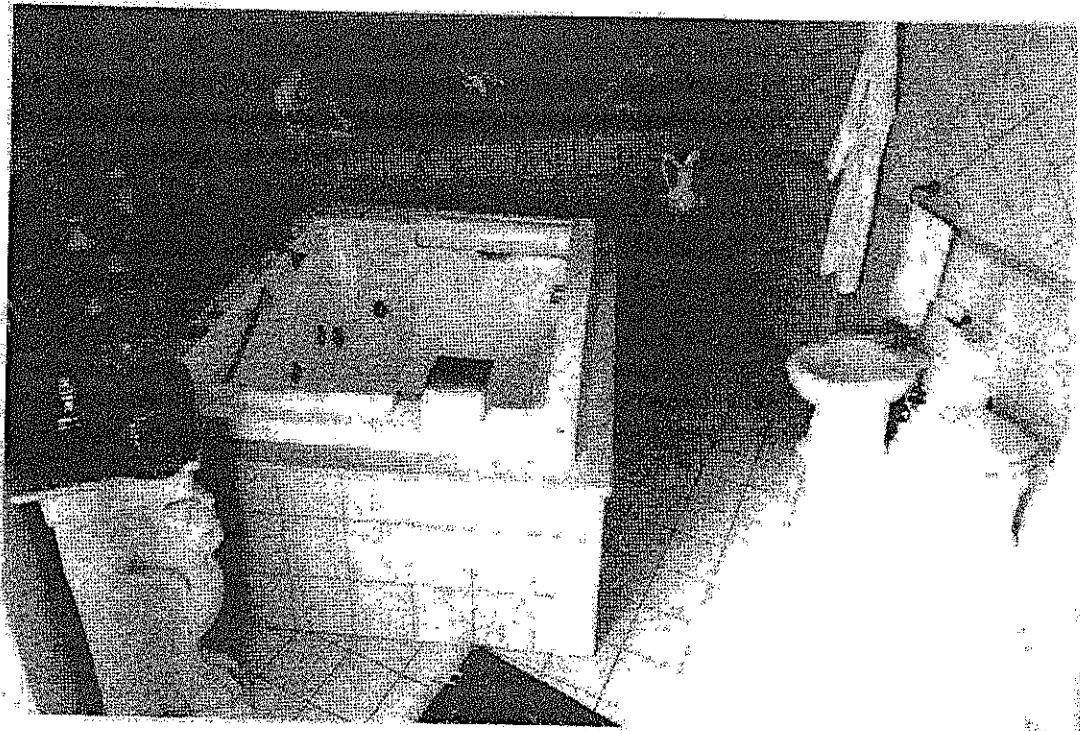
**FOTO n. 12** Arrivo delle scale al piano mansardato.





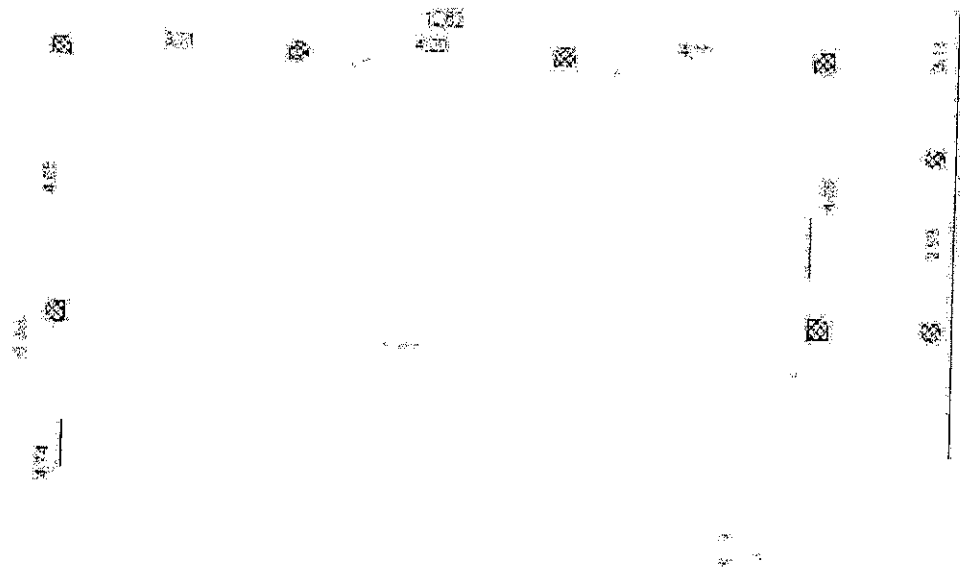


**FOTO n. 13** Disimpegno del piano mansardato.



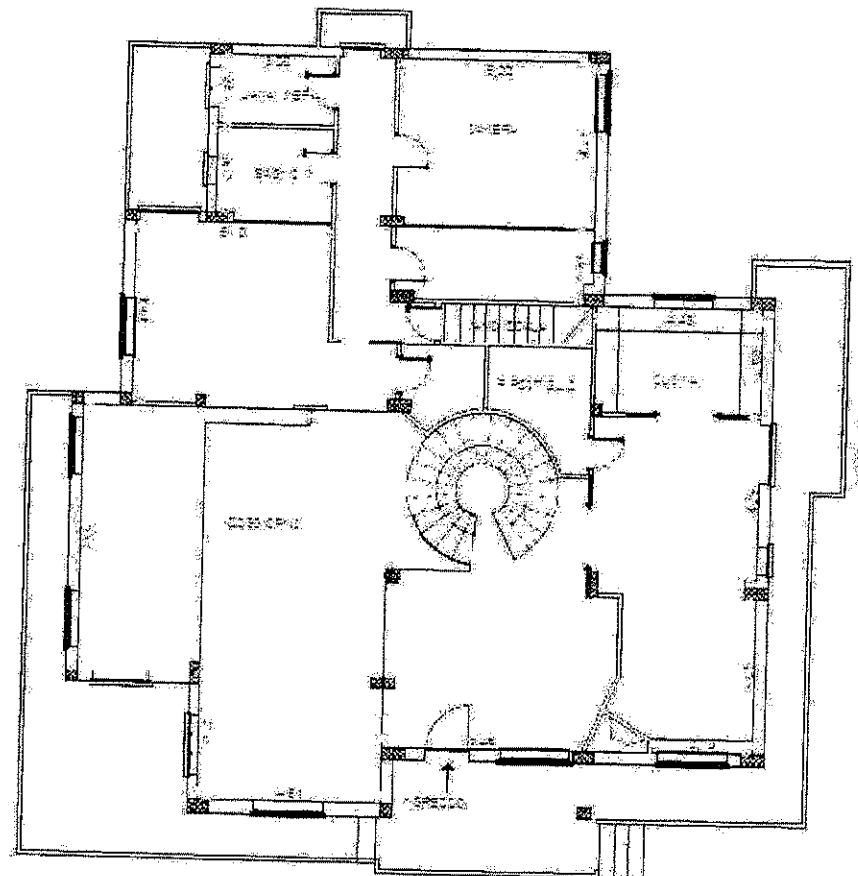
**FOTO n. 14** Sala bagno al piano mansardato.





STESSA DITTA

Planimetria di fatto - Piano seminterrato

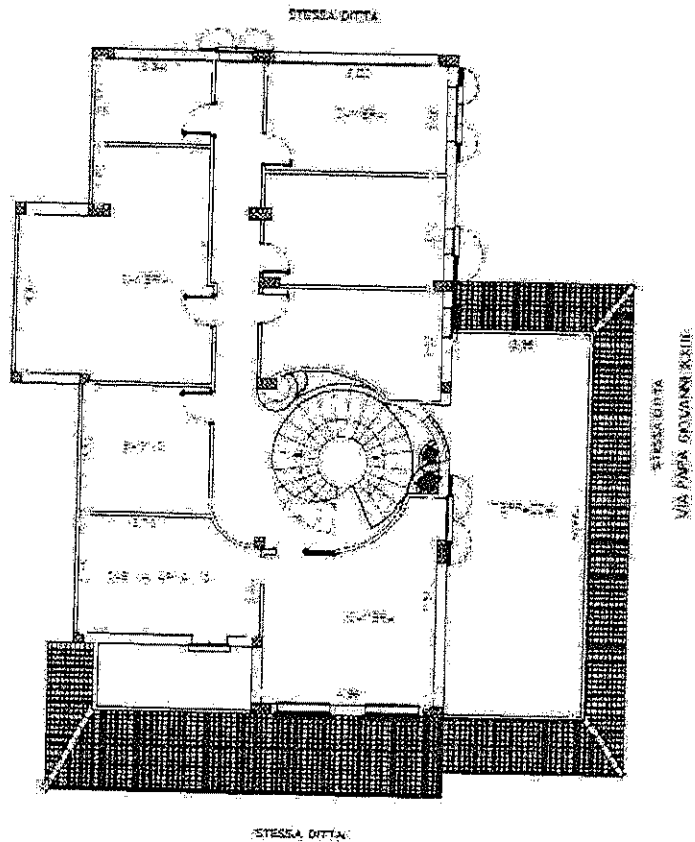


STESSA DITTA  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII

Planimetria di fatto - Piano Terra



Firmato Dal: SOLANO DOMENICO Emesso Dal: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA, P. SEVA/11, 18/181



Planimetria di fatto - Piano Mansardato



# VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data quattro dicembre duemilaquindici, alle ore undici in Via Nazionale sul angolo con Via  
Papa Giovanni XIII in Rosarno (RC).

Il sottoscritto dr. agr. Domenico SOLANO, nominato Ausiliario del Giudice nella  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 137/2014 F. [REDACTED]

[REDACTED] via comunicazione scritta fatta pervenire alle parti con giusto anticipo, si è portato  
sugli immobili di cui all'Atto di Pignoramento per dare corso alle operazioni peritali di sopralluogo.  
Sul posto sono intervenuti:

- [REDACTED] per la parte procedente
- [REDACTED] per la parte convenuta.

È presente l'avv. Antonella ANASTASI nella qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO DEI BENI ESÉCUTATI

Prontamente apparsi su separato foglio, si è quindi proceduto all'effettuazione dei diversi rilievi  
e fotografici ritenuti utili per la descrizione e valutazione degli immobili di cui F. 10 P. II A. L. 041

## DICHIARAZIONE DELLE PARTI:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12.30 con la sottoscrizione del presente verbale e con  
l'accordo che se, a giudizio del CTU, si rendessero necessari ulteriori sessioni di sopralluogo, le  
stesse saranno comunicate, con preavviso telefonico di 24 ore, alle parti oggi intervenute.

LCIS  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serie#: 18c18f



1500 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000

1500 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000

1500 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000

1500 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000

1500 2000 3000 4000 5000 6000 7000 8000 9000 10000



Scala di Riferimento: 1:2000  
Dimensione cartacea: 240 300 x 450 600 mm (ca.)

Data: 12/10/2010  
Foglio: 11/200000000

PRODOTTO DA: [unreadable]  
VERIFICATO DA: [unreadable]  
AUTORIZZATO DA: [unreadable]



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA GIURIFICATA 2 Serial#: 18c18f