

**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.0966.21930 Cell. 339.5340157

## **TRIBUNALE DI PALMI**

### **RELAZIONE DI PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/09 PROMOSSA DA BANCA DI**

**CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA (B.C.C.C.) contro**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

Prossima Udienza                      27.10.2010

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 66/09 R.G.E. 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 esecutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di CINQUEFRONDI (RC), 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 CINQUEFRONDI (RC) 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 il 21.07.2010 con inizio alle ore 9.30, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

#### GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili esecutati, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte esecutata in data e trascritto il 16.06.2009 ai nn. 7.352 e 10.228 sono:

"Beni iscritti al N.C.E.U. del comune di Cinquefrondi, partita 2.783, foglio 7, particelle:

1. 539 sub 2;
2. 539 sub 5;
3. 539 sub 6;
4. 539 sub 1;
5. 539 sub 3;
6. 539 sub 4."

Nella nota di trascrizione i beni sono così riportati:

Cinquefrondi, catasto fabbricati, F.7 p.lla 539

- sub 2 categoria C3 – laboratori per arti e mestieri;
- sub 5 categoria A3 – abitazione di tipo economico;
- sub 6 categoria A3 – abitazione di tipo economico;

- sub 1 categoria E - Ente Comune;
- sub 3 categoria E - Ente Comune;
- sub 4 categoria E - Ente Comune.

### PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Dalla documentazione ipocatastale in atti si evince che a carico degli esecutati, relativamente ai beni pignorati, nel ventennio antecedente al pignoramento, NON vi sono trascrizioni ne contro ne a favore e quindi non è possibile avere contezza del titolo di provenienza degli immobili stessi.

Da apposite indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - è emerso che:

- il terreno, sul quale a suo tempo fu costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate, pervenne ai coniugi ██████████ ed ai coniugi ██████████ per acquisto contro i germani ██████████ - Atto del 03.05.1983 per notar Francesco GIFFONE di Polistena, trascritto il 12.03.1983 ai nn 6.719 e 5.989.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dallo studio degli atti di causa si rileva che, nel ventennio antecedente il pignoramento, i beni esecutati sono interessati dalle seguenti formalità:

---

- Anno 2000 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo - iscrizione n° 532 del 07.03.2000 a garanzia di un totale di £ 300.000.000.  
L'ipoteca è iscritta sulla p.lla 539 sub 2, 5, 6, 1, 3, 4.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, contemperando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto procedere alla seguente suddivisione dei beni csecutati in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

**LOTTO 001** - OFFICINA MECCANICA catastalmente censita in Cinquefrondi in via Gioacchino da Fiore nn 22, 24 e 26, Piano terreno, F. 7 p.lla 539 sub 2, categoria C/3 di classe 3, consistenza mq 266;

**LOTTO 002** - APPARTAMENTO in Cinquefrondi in via Roma n 43, Piano terreno, F. 7 p.lla 539 sub 5, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 5;

**LOTTO 003** - APPARTAMENTO in Cinquefrondi in via Roma n 43, Piano terreno, F. 7 p.lla 539 sub 6, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 6.

## 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 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.

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 - OFFICINA MECCANICA catastalmente censita in Cinquefrondi in via Gioacchino da Fiore nn 22, 24 e 26, Piano terreno, E. 7 p.lla 539 sub 2, categoria C/3 di classe 3, consistenza mq 266;

PREZZO BASE D'ASTA = € 146.300,00

LOTTO 002 - APPARTAMENTO in Cinquefrondi in via Roma n 43, Piano terreno, F. 7 p.lla 539 sub 5, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 5;

PREZZO BASE D'ASTA = € 93.700,00

LOTTO 003 - APPARTAMENTO in Cinquefrondi in via Roma n 43, Piano terreno, F. 7 p.lla 539 sub 6, categoria A/3 di classe 3, consistenza vani 6;

PREZZO BASE D'ASTA = € 93.700,00

Nota Bene : Le valutazione 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  
