

Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2022 R.G.E.

Promossa da CREDITO EMILIANO SPA C/o -----

PERIZIA GENERALE

- Pag. 2-** Premessa;
Pag. 3- generalità eseguita;
Pag. 4- Immobili pignorati;
Pag. 5- Provenienza e storia;
Pag. 10 - Iscr. e Trascrizioni;
Pag. 10- Suddivisione in lotti;
Pag. 11- VALORI

LOTTI

Lotto 001 – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;

Lotto 002 – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure

Lotto 003 – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure

- Doc. urbanistica;
- Visure Catastali;
- Verb. sopralluogo;
- Comunicazioni

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2022 R.G.E.

Promossa da CREDITO EMILIANO SPA C/o -----

Prossima Udienza 20.12.2023

Giudice delle Esecuzioni ***D.ssa Marta CAINERI***

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 53/2022 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 Taurianova, 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 Taurianova 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 11.05.2023, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili esecutati, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte esecutata in data 03.08.2022 e

trascritto il **07.10.2022 ai nn 17.030 e 13.962** sono tutti in Taurianova
e sono catastalmente censiti con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati

- F. 36 p.lla 515 sub 1** Contrada Pegara snc Piano T. Cat. A/4,
classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq
77;
- F. 36 p.lla 76 sub 4** Contrada Pegara snc Piano T. Cat. A/3,
classe 3, vani 9,5, superficie catastale mq
205;
- F. 31 p.lla 906 sub 5**, Via Circonvallazione Sud n.25/F piano T,
Categoria A/2, classe 1, vani 8, superficie
catastale mq 142;
- F. 31 p.lla 906 sub 6** Via Circonvallazione Sud n.25/F piano S1,
Categoria C/6, classe 1, superficie catastale
mq 170;
- F. 31 p.lla 906 sub 7** Via Circonvallazione Sud n.25/F piano 1,
Categoria F/2;

Catasto Terreni

- F. 36 p.lla 62** Uliveto, classe 4., ha 00.11.20;
- F. 36 p.lla 69** Uliveto, classe 4., ha 00.09.60;
- F. 36 p.lla 81** Porzione AA – Seminativo irriguo classe U, ha
00.00.35;
Porzione AB - Uliveto, classe 4., ha 00.02.15;
- F. 36 p.lla 63** Uliveto, classe 4., ha 00.10.20;
- F. 36 p.lla 70** Porzione AA – Agrumeto classe 3, ha 00.01.10;
Porzione AB - Uliveto, classe 4., ha 00.06.30;
- F. 36 p.lla 82** Uliveto, classe 4., ha 00.02.40;
- F. 36 p.lla 516** Porzione AA – Agrumeto classe 3, ha 00.01.12;
Porzione AB - Uliveto, classe 4., ha 00.16.90;

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

F. 36 P.LLA 515 SUB 1

F. 36 P.LLA 63

F. 36 P.LLA 70

F. 36 P.LLA 82

F. 36 P.LLA 516

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenuti per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]

[REDACTED] – Atto per notar Stefano Poeta di Gioia Tauro rogato il 26.07.2012 e trascritto il 03.08.2012 al n° 11.490.

Al venditore i beni erano pervenuti per come di seguito:

- F. 36 P.lle 515 sub 1 e 516 - Donazione da [REDACTED]
[REDACTED] atto per notar Rosanna ZUMBO del 28.12.1982, trascritto l'11.01.1983.

Nota bene – All'epoca della provenienza originaria i beni erano censiti al catasto terreni ed erano identificati con i mappali n° 64, 71 e 83. In seguito a successive variazioni catastali hanno acquisito la numerazione riportata nel pignoramento di causa.

Le intervenute variazioni catastali sono di seguito riportate:

- ✓ Le p.lle 515 (poi passata al catasto urbano con il sub 1) e 516 derivano dalla p.lla 510 di ha.00.18.46, tipo mappale del 24.11.2011 n°332995.1.
- ✓ La p.lla 510 è derivata dalle p.lle 501, 504 e 507 – tipo mappale del 08.11.2011 n° 3283112.2.

- ✓ La p.lla 501 è derivata dalla p.lla 64 – tipo mappale con frazionamento del 08.11.2011 n° 3283112.1.
- ✓ La p.lla 504 è derivata dalla p.lla 71 – tipo mappale con frazionamento del 08.11.2011 n° 3283112.1.
- ✓ La p.lla 507 è derivata dalla p.lla 83 – tipo mappale con frazionamento del 08.11.2011 n° 3283112.1.

➤ F. 36 P.lle 63, 70, 82 – Al venditore [REDACTED] i beni pervennero per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED], -----
----- [REDACTED] – Atto per notar Pierangela PITRONE rogato il 30.07.2002 e trascritto il 06.08.2002 al n. 9.334;

F. 31 P.LLA 906 SUB 5,

F. 31 P.LLA 906 SUB 6

F. 31 P.LLA 906 SUB 7

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenuti per acquisto, in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] – Atto per notar Stefano Poeta di Gioia Tauro rogato il 08.07.2011 e trascritto il 13.07.2011 al n° 9.724.

➤ Alla venditrice il terreno era pervenuto per acquisto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED] – Atto per notar Marcella Clara RENI del 10.10.2007
 trascritto il 29.10.2007 al n° 14.866.

➤ Ai venditori [REDACTED]

[REDACTED] Bruno la **quota di 3/15** dei beni pervenire,
 in ragione di 1/15 ciascuno, per successione a [REDACTED]
 [REDACTED], apertasi il
 27.02.1996, denuncia n° 38 registrata in Roma il 02.03.2003 vol.
 17.065 e trascritta il 25.11.2020 al n° 13.672.

Al de cuius la quota della p.lla 34 F. 31 era pervenuta in ragione di
 1/5 (3/12) dell'intero, per successione in morte di [REDACTED]
 [REDACTED] aperta il 18.04.1973, denuncia registrata in Palmi al
 n.61, vol. 159 e trascritta il 07.02.1974 al n. 1.886.

La quota delle p.lle 44 e 169 del F. 31, era pervenuta in ragione di
 1/5 (3/12) dell'intero, per successione in morte di [REDACTED]
 [REDACTED], apertasi il 28.01.1995
 denuncia n. 63, vol. 354, registrata in Palmi il 19.07.1995 e
 trascritta il 19.07.1996 al n. 8.188

➤ Ai venditori [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 12/15
 della p.lla 34 F. 31 era pervenuta in ragione di 1/5 ciascuno (3/12)

dell'intero, per successione in morte di [REDACTED]
aperta il 18.04.1973, denuncia registrata in Palmi al n.61, vol. 159
e trascritta il 07.02.1974 al n. 1.886.

La quota di 12/15 delle p.lle 44 e 169 del F. 31, era pervenuta in
ragione di 1/5 ciascuno (3/12) dell'intero, per successione in morte
di [REDACTED] nata a Taurianova il 10.01.1915, apertasi il
28.01.1995 denuncia n. 63, vol. 354, registrata in Palmi il
19.07.1995 e trascritta il 19.07.1996 al n. 8.188

Si precisa che:

- ✓ La p.lla 906 deriva dalla p.lla 842, tipo mappale del 17.04.2012,
89492.1 n°332995.1.
- ✓ La p.lla 906 con costituzione del 15.12.2011 n° 22848.1 è passata
al Catasto Fabbricati con i sub 1 e 2.
- ✓ I sub 1 e 2 della p.lla 906, con variazione del 24.04.2012 n° 8538.1
sono stati soppressi ed hanno originato il sub 3;
- ✓ Il sub 3 della p.lla 906, con variazione del 25.07.2017 n° 12873.1 è
stato soppresso ed ha originato i sub 5, 6, e 7;

Si precisa che:

- ✓ La p.lla 842 si è formata in seguito al frazionamento della p.lla 759
– del 18.12.2006, n° 195.102.1.
- ✓ La p.lla 759 si è formata in seguito a fusione e frazionamento della
p.lla 169 – a cui prima sono state accorpate le p.lle 34 e 44 è poi
ne è stata distaccata la p.lla 759 - Variazione del 31.10.2002, n°
242.544.1.

F. 36 P.LLA 76 SUB 4

Il bene risulta in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenuto per come di seguito:

- **quota di 2/54** per successione a -----
 [REDACTED], apertasi il 30.01.1986,
 denuncia n. 98 vol. 324, registrata in Palmi il 16.01.1993 e
 trascritta il 22.01.1994 al n. 1.282
- **quota di 52/54** donazione da [REDACTED] – per la
 quota di 36/54 – ----- [REDACTED].
 [REDACTED]
 [REDACTED] a quota di 2/54 ciascuno
 - Atto per notar Maria PONTORIERI del 27.11.1995, trascritto il
 02.12.1995 al n. 14.653.

F. 36 P.LLE 62, 69 E 81

Il terreno risulta in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenuto per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]
 [REDACTED] atto per notar Mariachiara TERMINI del
 20.05.2010, trascritto il 17.06.2010 al n. 8.205.

- Alla venditrice il terreno era pervenuto per acquisto, come bene personale, dalla signora [REDACTED]
 [REDACTED] Atto per notar Maria Stella TIGANI del 11.10.2006
 trascritto il 04.11.2006 al n. 15.087.

- Alla Venditrice [REDACTED] il terreno era pervenuto per donazione da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – atto per notar Antonino ROMEO del 02.12.1959 trascritto il 07.01.1970 al n. 215.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

01.04.2019 – Ipoteca Giudiziale iscritta al n° 5.036 RG e 396 RP per un importo complessivo di € 150.000,00 a favore di CREDITO EMILIANO SPA

07-10.2022 – Pignoramento Immobiliare trascritto al n° 17.030 RG e 13.62 RP a favore di CREDITO EMILIANO SPA

13.08.2001 Convenzione Edilizia trascritta al n° 8.879, in attuazione del piano di lottizzazione inerente il sito su cui è edificato il fabbricato insistente sulla p.lla 906 del F 31 in Taurianova.

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 eseguiti in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

LOTTO 001 – Taurianova Foglio 31 p.lla 906 – sub 5, sub 6 e sub 7

LOTTO 002 – Taurianova **F. 36 p.lla 76 sub 4** Contrada Pegara snc
Piano T. Cat. A/3, classe 3, vani 9,5, superficie catastale
mq 205;

LOTTO 003 – Taurianova **F. 36 p.lla 515 sub 1** Contrada Pegara snc
Piano T. Cat. A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale
mq 77;

F. 36 p.lle 62, 63, 69, 81, 82 e 516

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.

Sono state altresì considerate le valutazioni pubblicate dall'OMI osservatorio del mercato immobiliare e quelle pubblicate annualmente dalla commissione provinciale per gli espropri.

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

Taurianova F. 31 p.lla 906

- sub 5, Cat. A/2, Classe 1[^], vani 8, superficie totale m² 152, sup. escluse aree scoperte m² 142;
- sub 6, Cat. C/6, Classe 1[^], superficie totale m² 190;
- sub 7, Cat. F/3;

PREZZO BASE D'ASTA € 250.800,00

LOTTO 002

Taurianova, Contrada Pegara snc **F. 36 p.lla 76 sub 4** Piano T. Cat. A/3,

classe 3, vani 9,5, superficie catastale m² 176/205;

PREZZO BASE D'ASTA € 77.900,00

LOTTO 003

Agro di Taurianova, contrada Pegara, Foglio 36

P.lla 515 sub 1 snc – fabbricato al Piano T. Cat. A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq 77;

P.lla 62 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.11.20

P.lla 63 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.10.20

- P.lla 69 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.09.60
P.lla 70 – porzione AA – agrumeto di 3[^] classe della superficie di ha 00.01.10
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.06.30
P.lla 81 – porzione AA – Seminativo Irriguo di classe U, della
superficie di ha 00.00.35;
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.02.15;
P.lla 516 – porzione AA – agrumeto di 3[^] classe della superficie di ha
00.01.12;
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.16.90;

PREZZO BASE D'ASTA € 26.514,00

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 strutturali 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