

**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°131/2012 PROMOSSA DA MPS CONTRO 

### PERIZIA GENERALE

Pag. 1- Premessa;

Pag. 2- generalità esecutato;

Pag. 3- Immobili pignorati;

Pag. 3- Provenienza e storia;

Pag. 4- Iscr. e Trascrizioni;

Pag. 5- Suddivisione in lotti;

Pag. 6- VALORI

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

### LOTTI

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

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

### ALLEGATI CANCELLERIA

- Ordinanza Di Vendita
- Bando di vendita
- Avvisi di Cancelleria
- ❖ N° 1 copia cartacea;
- ❖ N° 3 Copie sup. informatico;
- ATTESTATO TRASM.
- VERBALE DI DEPOSITO
- Ricevute di spesa;
- SPECIFICA COMPETENZE

1

**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°131/2012 PROMOSSA DA MPS

CONTRO 

Prossima Udienza                      09.10.2013

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°131/2012 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 Scido, 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 Scido 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 18.06.2013 insieme alla d.s.s. [REDACTED] custode giudiziaria nella presente Esecuzione.

#### GENERALITA' DELL'ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte eseguita in data **20.09.2012** e trascritto il **27.09.2012** ai nn **14.233 e 17.387** sono:

- Magazzino in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.la 271 sub 2, classe U, cat. C2, consistenza mq 266 – piano interrato;
- Magazzino in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.la 271 sub 6, classe 4, cat. C2, consistenza mq 50 – Piano Terreno;
- Magazzino in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.la 271 sub 8, cat. D/8, – Piano Terreno;

### PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 27.09.2012 i beni oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

- La p.la 271 deriva dalla soppressione della ex p.la 257 e pervenne all'esecutato per acquisto fatto con [REDACTED] per notar [REDACTED]
- La nuda proprietà su 1/3 e la piena proprietà sui rimanenti 2/3 dell'immobile, pervennero in capo al venditore [REDACTED] per divisione della comunione esistente [REDACTED] - Atto per notar Romano SERGI del 01.07.1975, trascritto il 04.07.1975 ai nn 6.786 e 7.394;

- L'usufrutto sulla quota di 1/3 in favore della signora [redacted] pervenne alla stessa per successione al marito [redacted]. Denuncia di successione trascritta il 20.11.1974 ai nn 13.532 e 14.932.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Oltre al pignoramento per cui è causa i beni in esecuzione risultano gravati dalle seguenti formalità:

2002 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 23.08.2002 ai nn 1.625 e 12.443 per un importo complessivo di € 310.000,00 in favore di [redacted] Banca per le Piccole e Medie Imprese SPA e gravante sul terreno in Scido F. 5, p.lla 257 di ha 00.11.40;

2006 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 07.09.2006 ai nn 3.389 e 18.354 per un importo complessivo di € 480.000,00 in favore di [redacted] Banca per le Piccole e Medie Imprese SPA e gravante su:

- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 2, cat. C2 mq 266;
- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 3, cat. C1 mq 253;
- Terreno in Scido F. 6 p.lla 5 di ha 00.73.40;
- Terreno in Scido F. 6 p.lla 6 di ha 00.03.40;
- Terreno in Scido F. 7 p.lla 194 di ha 03.01.30;

2009 – Ipoteca Legale – iscritta il 14.04.2009 ai nn 782 e 6.288 per un importo complessivo di € 103.798,28 in favore di EQUITALIA E.T.R. SPA e gravante

su:

- [redacted]

2010 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – iscritta il 12.03.2010 ai nn 917 e 4.842 per un importo complessivo di € 180.000,00 in favore della Banca Popolare del Mezzogiorno SPA e gravante su:

- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 2, cat. C2 mq 266;
- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 6, cat. C1 mq 50;
- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 8, cat. D8;

2012 – Ipoteca Legale – iscritta il 30.04.2012 ai nn 507 e 7.795 per un importo complessivo di € 102.580,88 in favore di EQUITALIA SUD SPA e gravante su:

- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 8, cat. D8;
- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 2, cat. C2 mq 266;
- Immobile urbano in Scido F. 5 p.lla 271 sub 6, cat. C1 mq 50;

#### 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 –

Magazzino-Deposito in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 2, classe U, cat. C2, consistenza mq 266 – piano interrato;

**LOTTO 002 -**

- Negozio in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 6, classe 4, cat. C1, consistenza mq 50 – Piano Terreno;
- Locale Commerciale in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 8, cat. D/8, – Piano Terreno;

**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 -**

Magazzino-Deposito in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 2, classe U, cat. C2, consistenza mq 266 - piano interrato;

**Prezzo base d'asta = € 95.760,00**

**LOTTO 002 -**

- Negozio in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 6, classe 4, cat. C1, consistenza mq 50 - Piano Terreno;
- Locale Commerciale in Scido (RC), Via Nazionale, F. 5 p.lla 271 sub 8, cat. D/8, - Piano Terreno;

**Prezzo base d'asta = € 237.330,00**

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. 