

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° 18/2023 promossa da

INTRUM ITALY SPA

contro



Prossima Udienza

22.01.2025

Giudice delle Esecuzioni

Dr. Viviana Alessandra PICCIONE

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 18/2023 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 e Terranova Sappo Minulio, 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.

Nota bene - Con provvedimento del 15.05.2023, in esito alla presentazione da parte dello scrivente della scheda preliminare, il G.E. ha disposto per una verifica dello stato civile e del regime patrimoniale dell'esecutato.

Nota bene – Con provvedimento del 28.02.2024, in esito incongruenze nella rappresentazione catastale dei beni esecutati ed a seguito di approvazione del preventivo di spesa da parte del creditore procedente, il G.E. ha disposto l'espletamento delle operazioni necessarie alla correzione delle rilevate incongruenze.

La valutazione attuale è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare nei comuni i cui ricadono i beni 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 04.10.2024, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' DELL'ESECUTATO

STATO CIVILE

REGIME PATRIMONIALE

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili esecutati, per come riportati nella nota di trascrizione del pignoramento notificato alla parte esecutata in data **20.03.2023** e trascritto il **20.04.2023** ai nn. **8041 e 5783** sono:

- **Immobile urbano in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al foglio 6 p.la 134 sub 3 di vani 2,5 Via Case Popolari (Scroforio) n. 16**
- **Terreno agricolo in Taurianova, catastalmente censito al foglio 21 particella 251 di ha 00.11.68;**

NOTA BENE – L’immobile urbano in Terranova S. M. presentava delle incongruenze catastali, con diverso identificativo al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni. Per la relativa correzione si è dovuto procedere all’inserimento in mappa del fabbricato ed all’attribuzione di un nuovo identificativo sia alla particella di sedime che a fabbricato stesso. Pertanto **lo stesso immobile pignorato con la p.la 134 è oggi censito con la p.la 318.**

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento (20.04.2023), i beni staggiti, nel ventennio antecedente il pignoramento stesso, risultano interessati dalle formalità di seguito elencate:

➤ **Immobile urbano in Terranova Sappo Minilio**

Formalità nel ventennio NESSUNA

Titolo di provenienza COMPRAVENDITA

Il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone con atto per notar A.

Fonti del 09.10.1986, trascritto il 24.10.1986 ai nn. 13.005/11.264

➤ **Terreno agricolo in Taurianova**

Formalità nel ventennio NESSUNA

Titolo di provenienza DIVISIONE

Atto di divisione a rogito notar M. TERMINI del 23.06.2015, trascritto il 29.06.2015 ai nn. 10.546/8.726.

La comunione di proprietà con la signora M.

[REDACTED], con atto per notar M. TERMINI

del 31.03.2011, trascritto il 22.04.2011 ai nn 8.548/5.851.

Ai venditori il bene era pervenuto per successione testamentaria a

[REDACTED] Denuncia di successione

presentata all'Ufficio del Registro di Palmi il 26.07.2010 al n° 673, vol. 9.990

e trascritta il 31.12.2010 ai nn. 25.408/17.279.

Al *de cuius* il bene era pervenuto:

- **Per la quota di ½ della piena proprietà per successione testamentaria**

al signor

testamento rogato per notar M. TERMINI e denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Palmi il 21.07.2010 al n° 657 vol 9.990 e trascritta il 31.12.2010 ai nn 25.393/17.264-

Al dante causa la suddetta proprietà era pervenuta con atto di compravendita rogato per notar F. P. MENONNA del 18.03.1978, trascritto il 28.03.1978 ai nn 3.384/3.077.

- Per la quota di ½ della piena proprietà il bene era pervenuto alla signora [REDACTED] O con atto di compravendita rogato per notar F. P. MENONNA del 18.03.1978, trascritto il 28.03.1978 ai nn 3.384/3.077

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

LOTTO 001 - Immobile urbano in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al foglio 6 p.la 318 sub 3 di vani 2,5 Via Case Popolari (Scroforio) n. 16

LOTTO 002 - Terreno agricolo in Taurianova, catastalmente censito al foglio 21 particella 251 di ha 00.11.68;

VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGIDI

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 - Immobile urbano in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al foglio 6 p.la 318 sub 3 di vani 2,5 Via Case Popolari (Scroforio) n. 16

PREZZO BASE D'ASTA = € 8.600,00

LOTTO 002 - Terreno agricolo in Taurianova, catastalmente censito al foglio 21 particella 251 di ha 00.11.68;

PREZZO BASE D'ASTA = € 16.352,00