

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

Liquidazione Giudiziaria N° 9/2024 a carico di [REDACTED]

Giudice Delegato

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 alla

Liquidazione Giudiziaria N° 9/2024, 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 e l'esatta individuazione dei beni esecutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Scido e Delianuova, 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 nei comuni di Scido e Delianuova con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, simili 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 31.10 ed il 06.11 2024, congiuntamente al curatore giudiziario Dott.ssa Antonella ANASTASI

IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

Gli immobili in liquidazione, sono catastalmente intestati quali beni personali, per la piena proprietà, di [REDACTED] e sono censiti con i seguenti estremi:

2. Immobili siti nel Comune di SCIDO (Codice I536) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Set. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	147	1			C/1	3	58m²	Totale: 77 m²	Euro 412,36	VIA GIOVANNI XXIII n. 536 Piano T-1 VARIAZIONE del 06/19/2016 Pratica n. RC00159873 in atti del 06/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 40001.1/2016)	Notifica Annotazione
2		8	147	2			C/1	3	27m²	Totale: 27 m²	Euro 196,62	VIA GIOVANNI XXIII n. 536 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Invarianza la stessa dei dati di superficie.	Notifica

1. Immobili siti nel Comune di DELIANUOVA (Codice D265) Catasto dei Fabbricati

Annotazioni sul dato: Comune di DELLENCO (GO) - Comune Delle Vene - Contratto n. 1 e 2													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	8	690	3				C/6	1	48m²	Totale: 59 m²	Euro 186,60 Lire 206.490	VIA ASPRONTE Piano T Variazione del 09/11/2015 - Invarianza la stessa dei dati di superficie.	
2	8	690	7				A/2	1	7,8 vani	Totale: 154 m² Totale esclusa area scoperta** : 141 m²	Euro 219,60	VIA ASPRONTE Piano 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2016 Pratica n. RC00187537 in atti del 15/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47273.1/2016)	Annotazione
3	8	690	8				T/3					VIA ASPRONTE Piano 3 UNITA' APPARTENENTI EDIFICIO IN SOPRALIEUVAZIONE del 15/12/2015 Pratica n. RC00267566 in atti del 15/12/2015 UNITA' APPARTENENTI EDIFICIO IN SOPRALIEUVAZIONE (n. 1824.1/2015)	

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

I beni in liquidazione pervennero in piena proprietà dell'attuale intestataria [REDACTED] per come di seguito specificato:

Immobili in Delianuova F. 8, p.lla 690, sub 3, sub 7 e sub 8

➤ Atto di divisione 2023

Rogato per notar Maria TRIPODI di Polistena in data

16.04.2023 – divisione tra i germani [REDACTED]

[REDACTED] il 16.06.2023 ai nn 1.2370 e 8.777;

- Ai germani [REDACTED] i beni in comunione erano pervenuti per successione al padre [REDACTED] apertasi in Delianuova l' 11.02.2016,
 Certificato di denuncia successione trascritto il 25.05.2016 ai nn 6.580 e 8.205.
 La successione fu devoluta per testamento olografo con pubblicazione per notar Maria TRIPODI del 19.10.2016.
 Rettifica denuncia di successione trascritta l'11.11.2016 ai nn. 14.513 e 17.887 .

Immobili in Scido F.8 p.lla 167 sub 1 e sub 2

- Atto di compravendita del 1996
 Acquisto dai germani [REDACTED]
 formalizzato con atto per notar Rita TRIPODI del 16.04.1996,
 trascritto il 11.05.1996 ai nn 5.448 e 6.408.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA – iscritta ai nn 10.161 e 896 in data 01.07.2019 a garanzia di mutuo fondiario quindicennale - importo complessivo di € 222.902,94.

L'ipoteca grava sugli immobili in Scido F. 8 p.lla 167 sub 1 e 2 e su immobile in Villa S.G. F. 4 p.lla 408 sub 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 eseguiti in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

Delianuova F. 8 p.lla 690 sub 7 e sub 8

Delianuova F. 8 p.lla 690 sub 3

Scido F. 8 p.lla 167 sub 1

Scido F. 8 p.lla 167 sub 2

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.

Particolare interesse per le valutazioni in questione assumono le situazioni ambientali in cui si trovano gli immobili. L'entroterra pre-aspromontano, ormai da decenni caratterizzato da crisi demografica e conseguente riduzione dei servizi. Detta circostanza fa venir meno l'interesse verso il locale mercato immobiliare che, in ultima analisi si traduce in un basso e poco rappresentativo numero di compravendite.

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, previo confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare le seguenti attribuzioni di valore:

LOTTO 001 –

Delianuova F. 8 p.lla 690 sub 7, categoria A/2, classe 1, vani 7 – superficie catastale mq 154 e p.lla 690 sub 8, categoria F/3 – fabbricato in corso di costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA € 83.160,00

LOTTO 002 -

Delianuova F. 8 p.lla 690 sub 3, categoria C/6, classe 1, vani 7 – superficie catastale mq 59

PREZZO BASE D'ASTA € 16.992,00

LOTTO 003 -

Scido (RC) foglio 8, p.lla 167 sub 1, categoria C1, classe 3[^], consistenza catastale m² 77.

PREZZO BASE D'ASTA = € 38.115,00

LOTTO 004 -

Scido (RC) foglio 8, p.lla 167 sub 2, categoria C1, classe 3[^], consistenza catastale m² 27.

PREZZO BASE D'ASTA = € 17.550,00

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