

Dott. Agr. Carmelo FOTI  
 Via San Leonardo n. 147 - 89015 PALMI (RC)  
 e-mail foti.car@tiscali.it – pec c.foti@epap.conafpec.it  
 Tel. 0966/046209 – Fax 0966/041000  
 Cell.339/4884472

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI PALMI

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 12/19 R.G.E. Promossa da UNIONE

BANCHE ITALIANE S.P.A. contro [REDACTED]

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

Prossima Udienza 30.01.2020

Giudice delle Esecuzioni **Ill.mo Dott. Mario CECCHINI**

### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Carmelo FOTI, iscritto all'Ordine provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 12/19 R.G.E. è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti di seguito sommariamente riepilogati.

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

- c) Verifichi la **pro**

ai seguenti ulteriori

- In caso di fa  
urbanistiche;

- ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- sssa quota che sarà

- ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complessità dei que  
comprendenti tra l'altro

- ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

- ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALITA'	ASTO	EG	P.IIA
--------	------	----	-------

ALITA'	ASTO	EG	P.IIA
--------	------	----	-------

ASTE  
1 e 2 (riportati)  
GIUDIZIARIE.it

testa al soggetto pigno

[REDACTED] Mentre gli immobili sopraelencati al punto 2 e 3 (riportati nell'unità negoziale 2 in accordo alla nota di trascrizione del pignoramento) alla data di trascrizione del pignoramento risultano in testa al soggetto pignorato [REDACTED]

Generalità pignoramento: trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2604 registro particolare n. 2114 del **18/2/2019** a favore **Unione di Banche Italiane Spa** con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Palmi del 23/1/2019 repertorio n. 141/2019.

## RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nella documentazione ipocatastale è presente la **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** redatta dalla D.ssa Maria PANTALONE BALICE Notaio in Termoli (CB). Si riporta testualmente l'intera certificazione:

**MARIA PANTALONE BALICE**  
**N o t a i o**  
 Corso Vittorio Emanuele III n. 51 86039 - Termoli  
 (CB) tel. 0875.707107 e-mail:  
 certificazioni@notaibalice.it  
 studiobalice@notaibalice.it

Certificato Notarile - Art. 567 secondo comma c.p.c.  
 Procedura esecutiva immobiliare promossa da:



UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo  
c.f. 03053920165,

contro

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso  
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria - Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare - in data 18 febbraio 2019  
ai numeri 2604 registro generale e 2114 registro  
particolare, per il credito della somma di Euro  
112.130,75 oltre interessi e spese.

Io sottoscritta Maria PANTALONE BALICE, Notaio in  
Termoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili  
riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla  
base delle visure effettuate presso l'Agenzia  
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio  
Calabria

- Territorio - Servizi Catastali e Servizio di  
Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Reggio Calabria),

c e r t i f i c o

quanto segue:

immobili oggetto dell'esecuzione, come da atto di  
pignoramento immobiliare:

della [REDACTED] nata [REDACTED]  
[REDACTED] residente  
[REDACTED] alla [REDACTED] la piena  
proprietà, degli immobili siti nel Comune di  
Molochio (RC) Via Zagari, e precisamente:

- unità immobiliare ricadente in un  
fabbricato a due piani fuori terra oltre  
seminterrato, sita nel Comune di Molochio alla Via  
Zagari n. 4, consistente in 8 vani catastali a  
piano terra (prima elevazione fuori terra,  
confinante con Via Zagari e con [REDACTED]  
da due lati, salvo altri, rappresentata in Catasto  
fabbricati dal foglio 14, part. 263, sub. 3, A/2,





Euro 15,18.

## RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

### Storie ipotecarie:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio alla Via Padre Francesco Zagari nr 4 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A3 di 8 vani al piano T, è pervenuta alla [REDACTED] a [REDACTED] in regime di separazione di beni, dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Mariachiara Termini di Taurianova del 15/10/2008 repertorio n. 6073, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 22/10/2008 ai nn. 19910 registro generale e 15417 registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio alla Via Padre Francesco Zagari nr 10 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 7 natura C1 di mq. 64 al piano S1, è pervenuta alla signora [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Mariachiara Termini di Taurianova del 2/12/2008 repertorio n. 6135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 4/12/2008 ai nn. 23921 registro generale e 18632 registro particolare.

Al signor [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] i diritti pari ai 36/40 della porzione di suolo in Molochio alla Località Cerri di mq. 361 distinta in Catasto al foglio 14 particella 236 (ex 32/b), sono pervenuti dai [REDACTED]

in Molochio distinto in Catasto al foglio 14  
particella 32 , sono pervenuti, tra gli altri  
immobili, dal signor [REDACTED]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Molochio distinte al Catasto Terreni al foglio 8 particella 178 di are 29.40 e particella 428 di are 20.60, entrambe natura T, è pervenuta al

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] di terreno in Monochio distinto in Catasto al foglio 8 particella 428 di are 20.60 e particella 178 di are 29.40, è pervenuto dalla signora [REDACTED]

di Reggio Calabria  
registro generale  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cinema No.: ENTI CADUCEI O EMANNA NO: ADIDABOES O A NIG O A ? CuvilaH: 17541900553076040FEN0770232AE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 19911 registro particolare n. 2451 del 22/10/2008 di euro 251.996,00, a favore Banca Carime Società per Azioni con sede in Cosenza codice fiscale 13336590156 domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati, contro [REDACTED] e, in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di atto per notar Mariachiara Termini di Taurianova del 15/10/2008 repertorio n. 6074. Mutuo fondiario di euro 125.998,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio, alla Via Padre Francesco Zagari n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A3 di 8 vani al piano T.

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 1767 registro particolare n. 246 dell'1/2/2011 di euro 47.404,24 a favore Equitalia Etr S.p.a. Con sede in Cosenza codice fiscale 12158250154 domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Vico Vitetta n. 26, contro [REDACTED] in virtù di atto amministrativo di Equitalia Etr S.p.a. di Cosenza del 13/1/2011 repertorio n. 392. A garanzia della somma di euro 23.702,12. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Molochio distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 178 natura T di are 29.40.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2604 registro particolare n. 2114 del 18/2/2019 a favore Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED] atto giudiziario del Tribunale di Palmi del 23/1/2019 repertorio n. 141/2019 Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Molochio, alla Via Padre Francesco Zagari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 263 sub. 3 natura A2 di 9 vani n. civico 4 al piano T e particella 263 sub. 7 natura C1 di mq. 64 n.

ra T di are  
e 29.40, di  
GIUDIZIARIE.it

ra T di are  
e 29.40, di  
GIUDIZIARIE.it

ra T di are  
e 29.40, di  
GIUDIZIARIE.it

Al fine di  
vendita, conformando

portanti in c.a. a quattro  
a via Padre Francesco Z

nessa corte, posto  
ture portanti in c.a.

Consistenza 64 mq, il cui maggior fabbricato è assentito tramite la  
Concessione di Costruzione Prot. n. 4703 Pratica n. 581/90 in data  
12.10.1990.

**LOTTO 003** – Piccolo terreno, ad uso forestale (bosco ceduo), sito  
nel Comune di **Molochio** (RC) Località Filippello, Mella, Migliorini,  
censito catastalmente nel N.C.T., come uliveto, al **Fg 8, P.lle 178 e  
428 dell'estensione catastale complessiva di mq 5.000.**

### **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, ove possibile, è stato quello "sintetico". 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 possa 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



Comune di Molochio, a  
catastalmente al N.C.E.

**Prezzo base d'asta € 136.125,00**

...ior fabbricato, con strutture  
nel Comune di Molochio

**€ 33.650,00**

nel Comune di Moloch

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

censito catastalmente nel N.C.T., come uliveto, al **Fg 8, P.lle 178 e 428 dell'estensione catastale** complessiva di **mq 5.000**.

**Prezzo base d'asta € 4.000,00**

La quota pignorata è pari a 1/1 della p.p.

**N.B.** Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dott. Agr. Carmelo FOTI

