

Prossima ud. 07/07/2006

Tribunale di Palmi
sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione Tecnica Peritale
del Consulente Tecnico d'Ufficio

su incarico del

G. E. : Dott.ssa Raffaella GIGANTESCO
GOT : Dott.ssa Emanuela RUSCIO

Procedura n.ro 71/04 R.G.E. promossa da:

"BANCA CARIME S.p.A." sede Cosenza
contro

"

redatta dal

Geom. Santo Comandè

Albo dei Geometri di Reggio Calabria.
Iscrizione n.ro 1870
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio
del Tribunale di Palmi

Palmi, 28.06.2006

[Handwritten signature of Santo Comandè]


Studio Tecnico Professionale - Palmi (RC) - Via Armando Diaz, 10
Tel/fax 0966/23331 Cell. 333/9080826
E.mail – santo.comande@tin.it

Tribunale Civile di Palmi

Procedura esecutiva n° 71/2004 R.G.E.

Promossa da BANCA CARIME S.p.A.

con sede in Cosenza

contro

""

ISTANZA DI VENDITA DEL 14/10/2004 DEPOSITATA IN DATA 15/10/2004.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 09/08/2004 NOTIFICATO A
MEZZO UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 19/08/2004 E DEPOSITATO IN
DATA 26/08/2004. TRASCRITTO IL 18/09/2004 AI SEGUENTI NUMERI: 15608
(d'ordine) 10935 (di formalità).

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** Immobili siti in Rizziconi (RC)

- 1) Civile abitazione ubicata alla Contrada Tamburo snc. Riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 37 particella n. 28 sub 2, cat. A/2 cl. 2ª - piano terra;
- 2) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata alla Contrada Tamburo snc. Riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 37 particella n. 28 sub 3 - piano terra/seminterrato;
- 3) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata alla Contrada Tamburo snc. Riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 37 particella n. 28 sub 4 - piano primo/secondo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geometra Santo COMANDE', iscritto al n° 1870 del Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, a seguito della nomina a C.T.U. nella procedura



esecutiva in epigrafe, ha redatto il seguente elaborato di consulenza in risposta ai quesiti formulati.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo il ricevimento dell'incarico di cui sopra, verificando dapprima, in via preliminare, la documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante. A tal uopo, ho effettuato le ricerche del caso, reperendo ed acquisendo tutta la documentazione necessaria, presso i vari reparti dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizio Catastale); in seguito presso lo Studio Professionale dello scrivente relazionando e depositando il tutto presso la Cancelleria Esecuzioni in data 25/10/2005.

Successivamente, giusto provvedimento del G.E. del 26/10/2005, mi era richiesto di procedere alla *rettifica della nota di trascrizione del pignoramento* secondo gli attuali identificativi catastali e, implicitamente al proseguo delle operazioni peritali.

Attivatomi appena possibile, ho comunicato alle parti, giusta lettera A/R del 09/01/2006, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/01/2006 alle ore 9,30 con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

Il giorno e l'ora stabiliti, io C.T.U. mi sono recato sul luogo d'appuntamento in compagnia del geometra Caratozzolo Carmelo. Sul luogo è intervenuto il figlio dell'esecutato (vedi verbale di sopralluogo).

Alla presenza continua dell'intervenuto ho dato inizio le operazioni acquisendo dapprima un'accurata documentazione fotografica generale, sia interna sia esterna, degli immobili (cfr. *allegato "A"*); in seguito alla verifica degli stessi supportato dalle planimetrie catastali preventivamente reperite, rilevato caratteristiche intrinseche ed estrinseche, confini e quanto altro ai fini dello svolgimento dell'incarico ricevuto.

Verificate le numerose discrepanze tra quanto visionato e quanto censito in Catasto, si è reso opportuno sospendere il sopralluogo per recarci, assieme all'intervenuto,



presso lo studio del proprio tecnico al fine di ottenere elementi chiarificatori. In tale sede, dopo aver interloquito con il tecnico loro medesimo, qualificatosi nella persona [REDACTED] in merito all'attuale situazione urbanistica in cui trovasi l'intero fabbricato, dopo aver rassicuratosi sulla generale regolarità dello stesso, si è altresì impegnato a recuperare e preparare copia di tutto quanto da me richiesto e necessario.

In data 3 febbraio 2006 giusta comunicazione telefonica, mi sono nuovamente recato in Rizziconi. Sul luogo è intervenuto altro [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo) il quale, dopo aver rilasciato alcune dichiarazioni "a verbale", mi ha consentito di prendere visione della documentazione urbanistica in originale e, rilasciato tutte le copie fotostatiche da me richieste, necessarie ai fini della perizia.

Da un attento esame di tutta la documentazione recuperata sono emerse numerose discrepanze tra l'attuale situazione catastale, lo stato di fatto e le destinazioni d'uso in cui trovasi le unità immobiliari che formano l'immobile.

Tempestivamente in data 28.02.2006 ho comunicato al Giudice O.T. evidenziando tali discrepanze e richiedendo contestualmente apposita autorizzazione a procedere. Autorizzazione concessami in data 20.04.2006.

Dopo questa breve premessa procederò a dar risposta ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito "1"

Identifichi l'ausiliario esattamente i beni pignorati, descrivendoli ed indicandone i dati catastali ed i confini.

Dati generali.

L'immobile oggetto d'esecuzione è un fabbricato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, con entrostante cortile. Lo stesso presenta struttura portante



orizzontale e verticale in cemento armato (pilastri, travi e solaio). L'immobile è sito nella periferia del Comune di Rizziconi (RC) alla Contrada Tamburo/Ingarfo (*vedi allegato "A" - doc. fotografica generale*).

Prospiciente la Strada Comunale S. Maria Superiore, dalla quale si accede, dispone d'ampio accesso carrabile, protetto di cancello scorrevole in pessime condizioni (cfr. foto n.1). Esternamente si presenta interamente rifinito in ogni sua componente (intonaco al civile, infissi, coperture, gronde e pluviali...), come si evince dalle foto da 1 a 6 cui all'allegato "A".

Il lotto di terreno sul quale ricade il fabbricato è delimitato per due lati da muri realizzati in blocchi di cemento alveolare fino ad un'altezza di metri 1,50 circa; i rimanenti lati sono liberi poiché confinanti con proprietà stessa ditta.

Nella sua interezza confina con: a nord-ovest con la Strada Comunale S. Maria Superiore, a sud-est con proprietà stessa ditta, a sud-ovest con la Strada Comunale Ingarfo.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio di mappa n° 37 particella n° 198 (*vedi allegato "B" - foglio di mappa catastale*).

Più precisamente risulta suddiviso in svariate unità immobiliari dotate tutte d'autonomia propria per l'uso cui sono preposte. Sulla scorta dell'autorizzazione a procedere alle rettifiche catastali del 20.04.2006 precisamente risulta così formato:

- 1) LOTTO "A" - unità immobiliare posta al piano terreno (sub 6): trattasi di locale ad uso commerciale in sufficienti condizioni d'utilizzo. Alla data del sopralluogo il locale si presenta completamente pavimentato con piastrelle in graniglia ed una piccola zona con piastrelle di ceramica; lo stesso risulta completamente intonacato al civile e, presenta infissi esterni in metallo. E' dotato di n° 2 accessi entrambi protetti da serrande metalliche.



L'impianto elettrico è realizzato fuoritraccia con materiali del tipo autoestinguenti.

Ai fini della valutazione si considera una superficie da me calcolata e ragguagliata secondo i parametri dettati dalla Legge N° 392/78 pari a:

- locale commerciale : _____ mq. 180,00

- balcone esterno : _____ mq. $(9,10 \times 0,25) =$ mq. 2,27

TOTALE SUPERFICIE _____ mq. 182,27

- corte esterna comune (calcolata in quota) : _____ mq. 140,00

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica cui all'allegato "A" (foto nn. 8-9), della planimetria catastale da me reperita cui all'allegato "C" e della visura catastale cui all'allegato "D".

- 2) LOTTO "B" - unità immobiliare posta al piano terreno (sub 8): trattasi di civile abitazione in pessime condizioni manutentive. Alla data del sopralluogo l'unità risulta così composta: ingresso-disimpegno, n°3 vani oltre a balcone esterno, regolarmente pavimentato e protetto da ringhiera metallica. Non è presente alcun servizio igienico.

L'unità si presenta completamente pavimentata con piastrelle di ceramica di vecchia manifattura, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi in metallo in parte protetti da grate in ferro ed in parte dotati d'avvolgibile in metallo. Lo stesso risulta completamente intonacato al civile ed è dotato d'impianto elettrico realizzato fuoritraccia con materiali del tipo autoestinguenti, conforme ai dettami della Legge 46/90.

Ai fini della valutazione si considera una superficie da me calcolata e ragguagliata secondo i parametri dettati dalla Legge N° 392/78 pari a:

- Civile abitazione : _____ mq. 82,00



- balcone esterno : — mq. $(21,30 \times 0,25) =$ mq. 5,32

TOTALE SUPERFICIE — mq. 87,32

- corte esterna comune (calcolata in quota) : — mq. 65,00

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica cui all'allegato "A" (foto nn.10-11), della planimetria catastale da me redatta cui all'allegato "E" e della visura catastale aggiornata cui all'allegato "F".

3) LOTTO "C" - unità immobiliare posta al piano terra/primo/secondo/semint. (sub 9): trattasi d'unità immobiliare originariamente adibita alla produzione di sfarinati. Difatti tutti oggi la struttura ospita le attrezzature inerenti l'attività (molino) funzionante fino a qualche anno fa'.

Proprio per la complessità della lavorazione del prodotto ad ogni piano, a partire dal seminterrato ed a finire al piano secondo, sono presenti tubazioni varie, carrucole e macchinari vari.

I locali ispezionati sono tutti pavimentati con piastrelle di graniglia; gli stessi sono completamente intonacati al civile e presentano infissi esterni e porte d'accesso in metallo. L'impianto elettrico è realizzato fuoritraccia con materiali del tipo autoestinguenti.

Ai fini della valutazione si considera una superficie da me calcolata e ragguagliata secondo i parametri dettati dalla Legge N° 392/78 pari a:

- locale artigianale (mulino) : — mq. 328,00

- balconi esterni : — mq. $(15,00 \times 0,25) =$ mq. 3,75

TOTALE SUPERFICIE — mq. 331,75

- corte esterna comune (calcolata in quota) : — mq. 255,00

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica cui all'allegato "A" (foto nn. 12-13-14-15), della planimetria catastale da me



redatta cui all'allegato "G" e della visura catastale aggiornata cui all'allegato "H".

- 4) LOTTO "D" - unità immobiliare posta al piano primo/secondo (sub 10); trattasi d'unità immobiliare attualmente adibita alla lavorazione e confezionamento di prodotti surgelati. Vi si accede attraverso una scala "a giorno" in ferro coperta da tettoia, posta lateralmente il fabbricato; dispone altresì d'altro accesso la cui struttura è stata realizzata sul terreno confinante (v. foto n. 6). La medesima costituisce un vero e proprio vano scala, con struttura portante in cemento armato e lateralmente chiuso in muratura. Entrambi gli accessi immettono direttamente nel locale posto al piano primo il quale si presenta interamente pavimentato con piastrelle di graniglia; le pareti sono completamente intonacate al civile e rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di metri 2,00 circa. Gli infissi esterni e le porte d'accesso sono in metallo. L'impianto elettrico è realizzato fuoritraccia con materiali del tipo autoestinguenti, conforme ai dettami della Legge 46/90.

Il collegamento tra i piani è assicurato grazie alla presenza di una scala "a giorno" interna, realizzata in cemento armato; è altresì presente un montacarichi posto tra le due rampe.

L'unità è dotata di n.2 bagni adeguatamente pavimentati e rivestiti, dotati d'apparecchiature igienico-sanitarie in buone condizioni d'utilizzo. Sono altresì presenti locali spogliatoi e docce, anch'essi in buone condizioni d'utilizzo.

La copertura, a tetto, è realizzata con capriate metalliche, successiva orditura minore e tegole d'argilla.

Ai fini della valutazione si considera una superficie da me calcolata e ragguagliata secondo i parametri dettati dalla Legge N° 392/78 pari a:

- locale al piano primo : _____ mq. 394,00



- balcone esterno : ——— mq. $(40,10 \times 0,25) =$ mq. 10,02
- locale al piano secondo : ——— mq. 121,00
- TOTALE SUPERFICIE ——— mq. 525,02
- corte esterna comune (calcolata in quota) : ——— mq. 400,00

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica cui all'allegato "A" (foto nn. 1-2-4-16...21), della planimetria catastale da me redatta cui all'allegato "I" e della visura catastale aggiornata cui all'allegato "L".

5) LOTTO "E" - unità immobiliare posta al piano seminterrato (sub 11): trattasi d'unità immobiliare adibita a deposito merce varia. Alla data del sopralluogo il locale ospita alcune celle frigo al servizio dell'attività in atto nei locali cui al punto precedente.

I locali ispezionati sono tutti pavimentati con piastrelle di graniglia; le pareti sono completamente intonacati al civile, gli infissi esterni e le porte d'accesso sono in metallo. L'impianto elettrico è realizzato fuoritraccia con materiali del tipo autoestinguenti, conforme ai dettami della Legge 46/90.

L'accesso ai locali può avvenire con mezzo meccanico grazie alla presenza d'apposita rampa posta all'interno della corte comune.

Ai fini della valutazione si considera una superficie da me calcolata e ragguagliata secondo i parametri dettati dalla Legge N° 392/78 pari a:

- TOTALE SUPERFICIE locale al piano semint. : ——— mq. 308,00
- corte esterna comune (calcolata in quota) : ——— mq. 240,00

Per maggior chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica cui all'allegato "A" (foto nn. 3-22-23), della planimetria catastale da me redatta cui all'allegato "M" e della visura catastale aggiornata cui all'allegato "N".



Risposta al quesito "2"

In merito a detto quesito si precisa che il sottoscritto ha avuto libero accesso agli immobili da periziare (vedi verbale di sopralluogo).

Risposta al quesito "3"

Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizie, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistono procedure amministrative o sanzionatorie, evidenziando i coefficienti d'abbattimento da applicare al valore di stima del bene.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi e da quanto prodotto dalla ditta esecutata (agibilità dei vari locali) è emerso che per la costruzione dell'intero fabbricato oggetto della presente è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria N° 364 del 07/08/1987 Prot. n. 2219 (cfr. allegato "O" - copia Concessione Edilizia in Sanatoria -).

Si precisa inoltre che alcune unità immobiliari che compongono il fabbricato sono dotate di "Autorizzazione di Agibilità". Più precisamente:

- Subalterno 10 (ex p.la 28 sub 4): Autorizzazione di Agibilità ad uso "Lavorazione e confezionamento prodotti surgelati" rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 14/03/2001 prot. n. 661 (cfr. allegato "P");
- Subalterno 11 (ex p.la 28 sub 3): Autorizzazione di Agibilità di parte del piano seminterrato (esclusa la parte adibita a mulino) ad uso "celle frigorifere e magazzino-deposito" rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 11/10/2002 prot. n. 4866 (cfr. allegato "Q").

Considerato quanto sopra l'intero immobile si ritiene IDONEO alla vendita.



Risposta al quesito "5"

Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Non è necessario procedere ad un'ipotetica divisione poiché l'intero immobile è per intero di proprietà dell'esecutato.

Risposta al quesito "6"

Accerti se i beni siano locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulta inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la scadenza.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare descritta al quesito 1 punto 1), identificata in catasto urbano con il numero di "subalterno 6" è stata data in comodato gratuito alla ditta [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo).

L'unità immobiliare descritta al quesito 1 punto 2), identificata in catasto urbano con il numero di "subalterno 8" è libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

L'unità immobiliare descritta al quesito 1 punto 3), identificata in catasto urbano con il numero di "subalterno 9" è libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

L'unità immobiliare descritta al quesito 1 punto 4), identificata in catasto urbano con il numero di "subalterno 10" è stata data in comodato gratuito all'azienda di prodotti surgelati [REDACTED].

L'unità immobiliare descritta al quesito 1 punto 5), identificata in catasto urbano con il numero di "subalterno 11" è libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Risposta al quesito "7"

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.



Ai fini della sua valutazione procederò adottando il procedimento sintetico di stima per comparazione, essendo questo il più rispondente alla reale situazione del mercato e, quindi il più attendibile. Il parametro tecnico utilizzato è il "metro quadrato".

Possedendo un'adeguata conoscenza tecnica del settore immobiliare del Comune di Rizziconi in quanto il sottoscritto ha già condotto numerose indagini di mercato per conto di privati e/o Enti pubblici atte alla ricerca del più probabile valore di mercato riferito a civili abitazioni ed immobili ad uso commerciale-industriale, sulle condizioni generali del mercato, della domanda e dell'offerta di beni similari, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle possedute dai beni da stimare; considerato che trovasi in periferia ma comunque ben asservita da strade principali (Provinciali e Statali); considerata la buona esposizione e luminosità, considerato che la costruzione dell'immobile risale intorno agli anni '80, la salubrità e rumorosità della zona (buone sotto ogni aspetto); le sue attuali condizioni generali (discrete sotto ogni aspetto tecnico), sono sopraggiunto alla determinazione che il più probabile valore medio di mercato delle unità componenti l'immobile in oggetto è il seguente:

- Calcolo valore di mercato:

a) Sub 6 : locale commerciale posto al piano terra

_____ (mq. 182,27 x €/mq. 590,00) = €. 107.539,30

— corte esterna : (mq. 140,00 x €/mq. 15,00) = €. 2100,00

Sommano complessivamente — €. 109.639,30 in c.t. €. 109.600,00

b) Sub 8 : civile abitazione al piano terra

_____ (mq. 87,32 x €/mq. 400,00) = €. 34.928,00

— corte esterna : (mq. 65,00 x €/mq. 15,00) = €. 975,00



Sommano complessivamente — € 35.903,00 in c.t. € 35.900,00

c) Sub 9 : locale con destinazione produttiva posto ai piani terra/1°/2°/S.1

————— (mq. 331,75 x €/mq. 400,00) = €. 132.700,00

—— corte esterna : (mq. 255,00 x €/mq. 15,00) = €. 3825,00

Sommano complessivamente — € 136.525,00 in c.t. € 136.500,00

d) Sub 10 : locale con destinazione produttiva posto ai piani primo/2°

————— (mq. 525,02 x €/mq. 550,00) = €. 288.761,00

—— corte esterna : (mq. 400,00 x €/mq. 15,00) = €. 6000,00

Sommano complessivamente — € 294.761,00 in c.t. € 294.800,00

e) Sub 11 : locale deposito posto al piano seminterrato

————— (mq. 308,00 x €/mq. 450,00) = €. 138.600,00

—— corte esterna : (mq. 240,00 x €/mq. 15,00) = €. 3600,00

Sommano complessivamente — € 142.200,00

Risposta al quesito "8"

Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta di fatto suddiviso in unità immobiliari. Tali unità sono state iscritte in Catasto dal sottoscritto. Per maggior chiarezza sulle unità componenti il fabbricato si rimanda alla visione dell'Elaborato Planimetrico cui all'allegato "R" mentre, più nel dettaglio alla visione planimetrica delle singole unità cui agli allegati "C - E - G - I - M".

Per quanto concerne il valore commerciale delle singole unità si rimanda alla visione del quesito "7".



Risposta al quesito "9"

Nel caso i beni siano in comproprietà di più persone (alla data della trascrizione del pignoramento), indichi la quota spettante al debitore/i esecutato/i e il valore commerciale della stessa quota, che sarà riportata anche nell'ordinanza di vendita.

Il bene oggetto d'esecuzione appartiene interamente all'esecutato.

Risposta al quesito "10"

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i data essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.)

Elenco sintetico di immediata percezione del bene.

Dati generali: Trattasi di fabbricato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, con entrostante cortile. Lo stesso presenta struttura portante orizzontale e verticale in cemento armato (pilastri, travi e solaio). L'immobile è sito nella periferia del Comune di Rizziconi (RC) alla Contrada Tamburo/Ingarfo.

L'ingresso principale è posto sulla Strada Comunale S. Maria Superiore. Esternamente si presenta interamente rifinito in ogni sua componente (intonaco al civile, infissi, coperture, gronde e pluviali...).

Nella sua interezza confina con: a nord-ovest con la Strada Comunale S. Maria



Superiore, a sud-est con proprietà stessa ditta, a sud-ovest con la Strada Comunale Ingarfo.

Il fabbricato è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari:

Sub 6 - unità immobiliare posta al piano terreno

- 1) *Tipologia:* Trattasi di locale ad uso commerciale con struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.
- 2) *Superficie:* il locale misura complessivamente mq. 180 circa e dispone di balcone della superficie di mq. 9,00 circa.

Esternamente il locale è asservito da corte, comune alle altre unità immobiliari, misurante mq. 1100 circa.
- 3) *Anno di costruzione:* l'intero fabbricato è stato edificato intorno agli anni '80.
- 4) *Stato di conservazione:* sufficiente dal punto di vista esterno (tutte le facciate sono intonacate al civile).

Internamente l'unità è sufficientemente rifinita per l'uso a cui è preposta.
- 5) *Ubicazione e servizi presenti nella zona:* l'unità immobiliare è posta in zona periferica e, nelle vicinanze non è presente alcun servizio. Favorevoli risultano gli spostamenti grazie alla vicinanza con la Strada Statale 111 (poco più di qualche chilometro) e con lo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, dalla quale dista circa cinque chilometri.

Sub 8 - unità immobiliare posta al piano terreno

- 1) *Tipologia:* Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione con struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.
- 2) *Superficie:* l'unità è composta da ingresso, corridoio e n. 3 camere. Misura complessivamente mq. 82 circa e dispone di balcone della superficie di mq. 5,00 circa. Esternamente è asservita da corte, comune alle altre unità immobiliari,



misurante mq. 1100 circa.

- 3) *Anno di costruzione:* l'intero fabbricato è stato edificato intorno agli anni '80.
- 4) *Stato di conservazione:* sufficiente dal punto di vista esterno (tutte le facciate sono intonacate al civile).

Internamente l'unità necessita di opere di manutenzione straordinaria (pavimenti, impianti tecnologici, infissi, porte, e soprattutto occorre creare il servizio igienico).

- 5) *Ubicazione e servizi presenti nella zona:* l'unità immobiliare è posta in zona periferica e, nelle vicinanze non è presente alcun servizio. Favorevoli risultano gli spostamenti grazie alla vicinanza con la Strada Statale 111 (poco più di qualche chilometro) e con lo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, dalla quale dista circa cinque chilometri.

Sub 9 - unità immobiliare posta al piano terra/primo/secondo/semint.

- 1) *Tipologia:* Trattasi di unità immobiliare originariamente adibita alla produzione di sfarinati (molino). La stessa presenta struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.
- 2) *Superficie:* l'unità si sviluppa su n.ro 4 piani tutti collegati tra loro attraverso una scala a chiocciola. Misura complessivamente mq. 328 circa e dispone di n.2 balconi (l'uno al piano terra e l'altro al piano primo) della superficie di mq. 15,00 circa.
Esternamente è asservita da corte, comune alle altre unità immobiliari, della superficie pari a circa mq. 1100.
- 3) *Anno di costruzione:* l'intero fabbricato è stato edificato intorno agli anni '80.
- 4) *Stato di conservazione:* sufficiente dal punto di vista esterno (tutte le facciate sono intonacate al civile).



Internamente l'unità necessita di opere di manutenzione straordinaria (pavimenti, impianti tecnologici, infissi, porte, ecc...) e, comunque di quant'altro occorrente a secondo dell'attività da creare.

- 5) *Ubicazione e servizi presenti nella zona:* l'unità immobiliare è posta in zona periferica e, nelle vicinanze non è presente alcun servizio. Favorevoli risultano gli spostamenti grazie alla vicinanza con la Strada Statale 111 (poco più di qualche chilometro) e con lo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, dalla quale dista circa cinque chilometri.

Sub 10 - unità immobiliare posta al piano primo/secondo

- 1) *Tipologia:* Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita alla lavorazione e confezionamento di prodotti surgelati. La stessa presenta struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.
- 2) *Superficie:* l'unità si sviluppa su n.ro 2 piani collegati tra loro attraverso una scala interna in cemento armato. Misura complessivamente mq. 394 al piano primo, asservito da n.1 balcone che la circonda per due lati e misurante complessivamente mq. 40 circa; il piano secondo misura complessivamente mq. 121 circa.

Esternamente è asservita da corte, comune alle altre unità immobiliari, della superficie pari a circa mq. 1100.

- 3) *Anno di costruzione:* l'intero fabbricato è stato edificato intorno agli anni '80.
- 4) *Stato di conservazione:* sufficiente dal punto di vista esterno (tutte le facciate sono intonacate al civile).

Internamente l'unità si presenta sufficientemente adatta per l'attività cui è preposta. Più precisamente i pavimenti trovano in buone condizioni, le pareti sono totalmente piastrellate fino all'altezza di metri 2 circa, gli infissi sono in



alluminio preverniciato di colore bianco, in buone condizioni, le pareti ed i soffitti sono civilmente intonacati ed attintati, gli impianti tecnologici sono conformi alle normative in materia. Nel complesso l'unità trovasi in buone condizioni manutentive.

- 5) *Ubicazione e servizi presenti nella zona:* l'unità immobiliare è posta in zona periferica e, nelle vicinanze non è presente alcun servizio. Favorevoli risultano gli spostamenti grazie alla vicinanza con la Strada Statale 111 (poco più di qualche chilometro) e con lo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, dalla quale dista circa cinque chilometri.

Sub 11 - unità immobiliare posta al piano seminterrato

- 1) *Tipologia:* Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito. La stessa presenta struttura portante in cemento armato in buono stato di conservazione.
- 2) *Superficie:* l'unità misura complessivamente mq. 308 circa. Alla stessa si può accedere anche con mezzi meccanici attraverso apposita rampa in cemento. Esternamente è asservita da corte, comune alle altre unità immobiliari, della superficie pari a circa mq. 1100.
- 3) *Anno di costruzione:* l'intero fabbricato è stato edificato intorno agli anni '80.
- 4) *Stato di conservazione:* buono sotto ogni aspetto in considerazione che la stessa, nonostante sia totalmente interrata è completamente rifinita sia di intonaco al civile, sia di pavimentazione, sia di impianto elettrico.
- 5) *Ubicazione e servizi presenti nella zona:* l'unità immobiliare è posta in zona periferica e, nelle vicinanze non è presente alcun servizio. Favorevoli risultano gli spostamenti grazie alla vicinanza con la Strada Statale 111 (poco più di qualche chilometro) e con lo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria, dalla quale dista circa cinque chilometri.

Risposta al quesito "15."

Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

L'immobile oggetto della presente è gravato dalle seguenti trascrizioni che dovranno essere cancellate al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario. Trascrizioni rinvenute dalle ricerche ipotecarie da me effettuate (allegato "S") fino all'8/10/2005 nonché quelle ultime a partire dal 9/10/2005 (allegato "T") ove è altresì riportata la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento immobili. Elencazione di seguito riportate:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da "Concessione a garanzia di mutuo" giusto atto per Notaio Rita Tripodi di Dellanuova in data 07/12/1995 Rep. N° 48347, registrato presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 02/02/1996 al N. 30 serie E. Successivo atto di rettifica Rep. N° 48889 del 31/01/1996, registrato presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 02/02/1996 al N. 28 serie E, a favore della CARICAL - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. - con sede in Cosenza, contro l'esecutato per la somma capitale di £. 192.000.000 (lirecentonovantaduemilioni) + spese ed interessi per un totale di £. 480.000.000 (lirequattrocentoottantamilioni).

Trascritte rispettivamente a Reggio Calabria in data 11/12/1995 e 22/02/1996 ed acquisite ai nn. 17976 d'ordine e 1332 di formalità la prima e 2485 d'ordine e 199 di formalità la seconda.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da "Concessione a garanzia di mutuo" giusto atto per Notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia D'Aspromonte in data 30/12/1998 Rep. N° 57709 a favore della MEDIOCREDITO del SUD S.p.A. con sede in Bari, contro l'esecutato per la somma capitale di £. 800.000.000 (lireottocentomilioni)



+ spese ed interessi per un totale di £. 1.600.000.000 (lire un miliardo e seicentomilioni).

Dal momento che in detta nota sono riportati altri beni non oggetto della presente esecuzione, si precisa che la cancellazione dovrà avvenire parzialmente, riguardante solamente i beni di seguito elencati:

1. N.C.T. fg. 37 p.lla 198 di mq. 1520 (suolo su cui ricadono i beni oggetto d'esecuzione);
2. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 198 sub 2 (oggetto d'esecuzione);
3. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 198 sub 3 (oggetto d'esecuzione);
4. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 198 sub 4 (oggetto d'esecuzione);

Trascritta a Reggio Calabria in data 07/01/1999 ai nn. 171 d'ordine e 10 di formalità.

Ipoteca Volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo" giusto atto per Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Nell'Emilia (RE) in data 23/05/2003 Rep. N° 81037 a favore della PROGEO - Società Cooperativa A.R.L. - con sede in Reggio Nell'Emilia, contro l'esecutato per la somma capitale di €. 309.706,79 (Euro trecentonovemilasettecentosei/79) + spese ed interessi per un totale di €. 600.000,00 (Euro seicentomila/00).

A garanzia di tale somma è stato impegnato il seguente bene immobile:

1. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 198 sub 3 (oggetto d'esecuzione).

Trascritta a Reggio Calabria in data 11/06/2003 ai nn. 8538 d'ordine e 1124 di formalità.

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palmi in data 19/08/2004 Rep. N. 709, a favore della Banca Carime S.p.A. sede in Cosenza contro l'esecutato, gravante per intero sui seguenti beni:



1. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 28 sub 2;

2. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 28 sub 3;

3. N.C.E.U. fg. 37 p.lla 28 sub 4.

Trascritto a Reggio Calabria in data 18/09/2004 ai nn. 15608 d'ordine e 10935 di formalità.

Ipoteca Legale derivante da "debito di imposta art. 77 DPR 602/73" emessa dall'E.T.R. S.p.A con sede in Cosenza in data 18/10/2004 Rep. 15068/94 contro l'esecutato, per la somma capitale di Euro 29.643,55 + spese ed interessi per un totale di Euro 59.287,10.

Ipoteca gravante sui beni riportati in Catasto Terreni del Comune di Rizziconi, di seguito elencati:

1. N.C.T. fg. 37 p.lla 198 di mq. 1520 (suolo su cui ricadono i beni oggetto d'esecuzione).

Trascritta a Reggio Calabria in data 16/11/2004 ai nn. 20886 d'ordine e 5600 di formalità.



CONCLUSIONI.

Complessivamente il valore di mercato del bene oggetto di perizia ammonta ad Euro 719.000,00 (diconsi Eurosettecentodiciannovemila/00).

Il valore della quota rientrante nella presente esecuzione è pari all'intero.

Ritenendo di avere assolto, con serena obbiettività, il mandato conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, dichiarandosi, ove necessario, disposto a fornire qualsiasi altro elemento che la S.V. Ill.ma riterrà opportuno accertare nel corso di giudizio.

Palmi, lì 28/06/2006

Il C.T.U.

(geom. Santo COMANDE')

for *Santo Comandè*



Tribunale Civile di Palmi

Procedura esecutiva n° 71/2004 R.G.E.

Promossa da BANCA CARIME S.p.A.

con sede in Cosenza

contro

""

ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo;
- Ricevute d'avvenuta spedizione copia perizia alle parti;
- Copia avvisi di sopralluogo (lettere A/R);
- Documentazione fotografica (all. "A");
- Copia conforme dell'originale della mappa catastale (all. "B");
- Planimetria catastale immobile sub 6 (all. "C");
- Visura catastale immobile sub 6 (all. "D");
- Planimetria catastale immobile sub 8 (all. "E");
- Visura catastale immobile sub 8 (all. "F");
- Planimetria catastale immobile sub 9 (all. "G");
- Visura catastale immobile sub 9 (all. "H");
- Planimetria catastale immobile sub 10 (all. "I");
- Visura catastale immobile sub 10 (all. "L");
- Planimetria catastale immobile sub 11 (all. "M");
- Visura catastale immobile sub 11 (all. "N");
- Copia fotostatica concessione edilizia (all. "O");
- Copia fotostatica Certificato di Agibilità sub 10 (all. "P");



- Dimostrazione grafica e/o Elaborato planimetrico dei sub (all. "R");

Visure presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. "S") fino all'8/10/2005 così composto:

- Elenco sintetico delle formalità
- Stampe delle singole formalità.

Visure presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. "T") a partire dal 9/10/2005 e fino al 22/06/2006, comprendente la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento e così composto:

- Elenco sintetico delle formalità
- Stampe delle singole formalità.

Palmi, lì 28/06/2006

Il C.T.U.

(geom. Santo ROMANDE)

[Handwritten signature]

