

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° 53/2025 R.G.E.

PERIZIA GENERALE

Pag. 2- Premessa;

Pag. 4- Generalità esecutato;

- *Nota Bene*;

Pag. 5- Immobili pignorati;

Pag. 5- Provenienza e storia;

Pag. 6- Iscr. e Trascrizioni;

Pag. 10- Suddivisione in lotti;

Pag. 11- VALORI

- Doc. urbanistica – Progetto e Licenza Edilizia;
- Comunicazioni – Richieste e solleciti al Comune di Rosarno
- Verb. sopralluogo;

LOTTI

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

Lotto 002 – Descrizione, urbanistica (fabbricati non autorizzati) provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure, Certificato di Destinazione Urbanistica;

Lotto 003 – Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;

Lotto 004 – Destinazione Urbanistica Descrizione, urbanistica, provenienza, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;

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° 53/2025 R.G.E. -

Prossima Udienza 08.04.2026

Giudice delle Esecuzioni **D.SSA Marta CAINERI**

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 53/2025 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 Rosarno, 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 Rosarno 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 26.01.2026 previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo. In esito agli accertamenti sulla situazione urbanistica degli immobili si sono resi necessari ulteriori rilievi tecnici che sono stati effettuati in una seconda sessione di sopralluogo, effettuata il 05.03.2026.

Particolarmente complessi sono stati gli accertamenti in ordine alla situazione urbanistica degli immobili urbani. Oltre alla prima richiesta documentale presentata al comune di Rosarno con PEC del 10.09.2025, si è reso necessario un 1° sollecito trasmesso con PEC del 02.01.2025, un 2° sollecito trasmesso con PEC del 06.02.2025 ed un 3° sollecito trasmesso con

PEC del 05.03.2025. Oltre alle suddette note di richiesta e di sollecito, si sono resi necessari ripetuti interventi dello scrivente presso gli Uffici del Comune. Le ricerche della documentazione urbanistica sono state particolarmente complesse in quanto la presentazione del progetto ed il rilascio della Licenza Edilizia sono state effettuate da un soggetto diverso rispetto sia all'attuale proprietà che al suo dante causa (il padre dell'esecutato).

NOTA BENE: *Gli accertamenti in merito all'urbanistica degli immobili hanno fatto emergere profonde difformità tra la situazione di fatto, la rappresentazione catastale ed il progetto autorizzato dai competenti uffici comunali. Dette difformità sono chiarite nel paragrafo “urbanistica” riportato nelle relazioni dei singoli lotti.*

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di pignoramento ***notificato alla parte eseguita in data 16.07.2025 e trascritto il 07.08.2025 ai nn 11.893 e 14.760*** sono tutti censiti in Rosarno, con i seguenti estremi:

- Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Dei Gracchi n. 19, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6;

- Frutt Irrig, Ha 1 Are 12 Ca 80 riportato nel NCT al Foglio 26 Particella 274;
- Frutt Irrig, Are 71 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 26 Particella 276;
- **Quota di 1/3** - Immobile di categoria C/6 alla Via Dei Gracchi n. 21 di mq 36. Catastralmente censito nel NCEU in Rosarno, al Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1;
- **Quota di 1/3** – Immobile di categoria C/6 alla Via Dei Gracchi n. 23 di mq 152. Catastralmente censito nel NCEU in Rosarno, al Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10;

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 07.09.2025, i beni oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

- Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6;
- Foglio 26 Particella 274;
- Foglio 26 Particella 276;

Beni pervenuti nella piena proprietà dell'esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da-----

-----nato a Rosarno (RC) in data 11 febbraio 1939 C.F.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nei comuni di Rosarno (RC)

- Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1;
- Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10;

Beni pervenuti per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Rosarno (RC).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

2004- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Reni Marcella Clara del 13 settembre 2004 repertorio n. 41984 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15 settembre 2004 al numero generale 15315 e al numero particolare 2953 a favore di Mps Bancaverde S.p.a. con sede in Firenze C.F. 00658040480, domicilio ipotecario eletto in Firenze, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 23 anni, **a carico di**-----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6, NCT Foglio 26 Particella 274, NCT Foglio 26 Particella 274, NCT Foglio

26 Particella 276; a carico di-----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 16 luglio 2024 ai nn. 12975/987 di rettifica (Rinnovazione).

2004 -Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Reni Marcella Clara del 13 settembre 2004 repertorio n. 41986 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 15 settembre 2004 al numero generale 15317 e al numero particolare 2955 a favore di Mps Bancaverde S.p.a. con sede in Firenze C.F. 00658040480, domicilio ipotecario eletto in Firenze, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 23 anni, **a carico di**

----- nato a Rosarno (RC) in data 3 novembre 1971 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 5, NCT Foglio 8 Particella 136, NCT Foglio 26 Particella 273, NCT Foglio 26 Particella 273, NCT Foglio 26 Particella 275, NCT Foglio 26 Particella 179; a carico di ----- nato a Rosarno (RC) in data 3 novembre 1971 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 16 luglio 2024 ai nn. 12976/988 di rettifica (Rinnovazione).

2011 - Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto Equitalia E.tr. S.p.a. di Cosenza del 6 aprile 2011 repertorio n. 91/9411 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 16 maggio 2011 al numero generale 9886 e al numero particolare 2139 a favore di Equitalia E.tr. S.p.a. con sede in Cosenza C.F. 12158250154, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Vico Vitetta 26, per capitale di € 34.198,09 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 68.396,18, a carico di-----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10; **a carico di-----** -----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6, NCT Foglio 26 Particella 274, NCT Foglio 26 Particella 276.

2016 - Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 22 dicembre 2016 repertorio n. 2219/9416 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 23 dicembre 2016 al numero generale 21649 e al numero particolare 2299 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Demetrio Tripepi 92 Reggio Di Calabria, per capitale di € 79.036,32 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 158.072,64, a carico di-----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10; **a carico di-----** -----nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6, NCT Foglio 26 Particella 274, NCT Foglio 26 Particella 276.

2019 - Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Palmi (RC)

del 30 ottobre 2019 repertorio n. 2101 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 29 novembre 2019 al numero generale 18751 e al numero particolare 15082 a favore di Mps Capital Services Spa con sede in Firenze C.F. 00816350482, **a carico di** ----- nato a Rosarno (RC) in data 3 novembre 1971 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 26 Particella 359 Subalterno 1, NCEU Foglio 26 Particella 407, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 5, NCT Foglio 8 Particella 136, NCT Foglio 26 Particella 273, NCT Foglio 26 Particella 273, NCT Foglio 26 Particella 358, NCT Foglio 26 Particella 358, NCT Foglio 26 Particella 359, NCT Foglio 26 Particella 407; a carico di ----- nato a Rosarno (RC) in data 3 novembre 1971 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10.

2025 - Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di

Palmi del 16 luglio 2025 repertorio n. 1065 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 7 agosto 2025 al numero generale 14760 e al numero particolare 11893 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, **a carico di**----- nato a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 6, NCT Foglio 26 Particella 276,

NCT Foglio 26 Particella 274; a carico di-----nato
a Rosarno (RC) in data 2 settembre 1970 ----- per
i diritti pari a 1/3 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 Particella
294 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10.

Nota Bene - *La 2^ ipoteca volontaria del 2004 ed il pignoramento del
2019 riguardano la p.lla 294 per la quota di 1/3 in proprietà
di -----, comproprietario di -----
-----,*

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 - Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla Via Dei
Gracchi n. 19, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 10 Particella
294 Subalterno 6;

LOTTO 002 -Frutt Irrig, Ha 1 Are 12 Ca 80 riportato nel NCT al Foglio 26
Particella 274;

Frutt Irrig, Are 71 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 26 Particella
276;

LOTTO 003 - Quota di 1/3 - Immobile di categoria C/6 alla Via Dei Gracchi

n. 21 di mq 36. Catastralmente censito nel NCEU in Rosarno, al

Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1;

LOTTO 004 - Quota di 1/3 - Immobile di categoria C/6 alla Via Dei Gracchi

n. 23 di mq 152. Catastralmente censito nel NCEU in Rosarno, al

Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10;

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 di ciascun 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.

In particolare per quanto riguarda gli immobili urbani si è tenuto conto della particolare situazione urbanistica, delle condizioni di vetustà ed incompletezza e, in riferimento all'appartamento al sub 6, dei consistenti limiti di areazione ed alla mancanza di finestrature dei vani interni.

Per i terreni agricoli sono state considerate le caratteristiche del contesto, fatto di actinidieti e frutteti specializzati, la mancanza di fronte sulla SP, la giacitura e le caratteristiche agronomiche del suolo.

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 – Rosarno - Abitazione di tipo economico di categoria A/3 alla
Via Dei Gracchi, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 10
Particella 294 Subalterno 6;

PREZZO BASE D'ASTA € 66.550,00

LOTTO 002 -Frutt Irrig, Ha 1 Are 12 Ca 80 riportato nel NCT al Foglio 26
Particella 274;

Frutt Irrig, Are 71 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 26 Particella
276;

PREZZO BASE D'ASTA € 58.756,05

LOTTO 003 - Quota di 1/3 - Immobile in Rosarno di categoria C/6 alla Via

Dei Gracchi n. 19 di mq 43. Catastralmente censito nel NCEU in

Rosarno, al Foglio 10 Particella 294 Subalterno 1;

PREZZO BASE D'ASTA € 27.950,00

LOTTO 004 - Quota di 1/3 – Immobile in Rosarno di categoria C/6 alla Via

Dei Gracchi n. 21 di mq 152. Catastralmente censito nel NCEU in

Rosarno, al Foglio 10 Particella 294 Subalterno 10;

PREZZO BASE D'ASTA € 48.000,00

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