

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° **195** del Ruolo generale delle esecuzioni alla quale è
stata **parzialmente riunita la procedura n° 121/94 R.G.E.**

Anno **1993**

PROMOSSA DALLA

IN DANNO DEL

DATA CONFERIMENTO INCARICO

DATA UDIENZA

28 gennaio 2005

3 febbraio 2006

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott.ssa Raffaella M. Gigantesco

Il C.T.U.

Geom. Francesco Raso

LOTTO N° 004

ALLEGATI:

- *Rilievo Fotografico*
- *Stralcio Catastale*
- *Visura Catastale Attuale*

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO N° 004

PREMESSA

Appare opportuno, prima di procedere alla redazione della perizia relativa al lotto n° 4, porre in evidenza la circostanza che ha determinato la riunione parziale della procedura esecutiva n° 195/93 alla n° 121/94 R.G.E., limitatamente al fondo rustico sito nel Comune di Varapodio in località "Gabelle", riportato al NCT al 24: particelle 41, 42, 43 e 331.

La riunione nasce dal fatto che il bene in esame risulta pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ in

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Fondo rustico sito nel Comune di Varapodio in località "Gabelle", riportato al NCT al F. 24: particella 41 (classe 1^a superficie are 7,00); particella 42 (classe 3^a superficie Ha 01.06.26); particella 43 (fabbricato rurale di mq. 160); particella 331 (classe 3^a superficie are 0,80).

DESCRIZIONE SOMMARIA

Fondo rustico di natura uliveto a giacitura pianeggiante con zone in declivio, oltre ad un fabbricato rurale; le particelle sopra citate confinano nell'intero con strada comunale,

STATO DI POSSESSO

Il fondo di che trattasi è nel possesso del

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Nessuna

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	30.3.1984 – Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo, rep. 138, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 233 del registro particolare. 9.10.1991 - Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo rep. 138, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 31.1.1992 al n° 112 di formalità.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	9.7.1994 – Pignoramento immobiliare a garanzia del credito di £. 32.797.410 a favore del Banco di Napoli S.p.A. – Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 17040 del registro generale e al n° 14672 del registro particolare.

	21.12.1993 – Pignoramento immobiliare a garanzia del credito di £. 32.797.410 a favore della Società Nutrix Industria Superconcimi s.r.l. – Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 16875 del registro generale e al n° 14476 del registro particolare.
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

- Il fondo rustico è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Corigliano Ferdinando in data 4.6.1983, Reg. a Palmi il 9.6.1983 al n° 1966, trascritto a Reggio Calabria il

[REDACTED]

• Precedenti proprietari:

- [REDACTED] ata in cui lo stesso
ha venduto porzione dell'originario fondo).

PRATICHE EDILIZIE

- Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota.

DESCRIZIONE DEL FONDO RUSTICO

Il fondo oggetto della presente consulenza è posto in agro del Comune di Varapodio alla località "Gabelle".

La giacitura è pianeggiante nella particella 42, mentre in leggero declivio nelle particelle 41 e 331, con forma geometrica irregolare, con coltivazione uliveto; l'accesso al fondo è garantito da una stradella comunale che si collega, alla strada provinciale che collega Varapodio a Terranova S. Minulio.

Le condizioni vegetative e produttive possono considerarsi buone.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RURALE

Il manufatto presente sul fondo rustico è rappresentato da un fabbricato realizzato in muratura ordinaria con copertura a struttura lignea e manto in tegole di laterizio. La superficie complessiva è pari a mq. 65,00 circa oltre ad una corte di mq. 95,00 circa.

Il fabbricato, costruito in epoca remota, è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, come risulta dalla documentazione fotografica allegata. In particolare, la struttura di copertura è pericolante.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Varapodio e delle zone agricole limitrofe con particolare riguardo alla compravendita di fondi rustici con caratteristiche più o meno simili.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base alle caratteristiche riscontrate.

Adottando come parametro di valutazione l'ettaro commerciabile ne è emerso un prezzo medio unitario pari a € 55.000,00/Ha che si ritiene possa tranquillamente essere applicato al fondo rustico.

- Fondo rustico sito nel Comune di Varapodio in località "Gabelle",
riportato al N.C.T. come segue:
 - F. **24** - particella **41** - classe 1[^] - superficie Ha 00.07.00
 - F. **24** - particella **42** - classe 3[^] - superficie Ha 01.06.26
 - F. **24** - particella **43** – fabbricato rurale superficie Ha 00.01.60
 - F. **24** - particella **331** - classe 3[^] - superficie Ha 00.00.80
 - Superficie complessiva Ha **01.15.66** x € **55.000,00** = € **63.613,00**

Palmi, **30 novembre 20005**

II C.T.U.
Geom. Francesco Raso