

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° 001

ALLEGATI:

- *Rilievo Fotografico*
- *Stralcio Aerofogrammetria*
- *Stralcio foglio di mappa*
- *Planimetrie dei manufatti ricadenti nel fondo*
- *Visura catastale*

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO N° 001

PROCEDURA ESECUTIVA N° 195 R.G.E. DEL 1993. PROMOSSA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Fondo Ulivetato sito in Oppido Mamertina località Marazzito, riportato in catasto al foglio 29, particella 72. di ha 0.45.00. In sede di sopralluogo è stato accertato che, contrariamente a quanto risulta catastalmente, la superficie reale del fondo è pari ad Ha 0.35.00 a seguito di cessione volontaria in data 4.12.1976, per la realizzazione della strada comunale Oppido M. – Messignadi. Tale circostanza è evidenziata sullo stralcio aerofotogrammetrico allegato redatto nel 1998 su foto aeree del 1997.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Fondo rustico di natura uliveto a giacitura pianeggiante, in cui ricadono tre manufatti rurali oltre a un capannone destinato a pollaio; il fondo sopra citato confina con strada comunale Oppido-Messignadi (da cui si accede), proprietà o aventi causa, terreno della parrocchia di Messignadi, strada comunale Marazzito, salvo e se altri. La zona di che trattasi, è destinata esclusivamente ad usi agricoli.

STATO DI POSSESSO

Il fondo di che trattasi è nel possesso di

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	06.04.1984 – Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n° 233 del registro particolare; a favore del Credito Agrario del Banco di Napoli, contro
	31.01.1992 - Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, al n° 112 di formalità; a favore del Banco
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	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	Nessuno dei manufatti rurali risulta assistito da titolo concessorio o autorizzativo.

➤ Difformità Catastali	Non risulta effettuato il frazionamento determinato dall'esproprio per la realizzazione della strada comunale Oppido M. – Messignadi. I manufatti rurali che insistono sul fondo non risultano accatastati.
------------------------	--

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

- Il fondo rustico è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Domenico Florio in data 30.11.1974, Reg. a Palmi il 5.12.1974 al n° 3968, trascritto a Reggio Calabria il 5.12.1974 ai nn° 15719/14130, a favore di [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO RUSTICO

Il fondo oggetto della presente consulenza è posto in agro del Comune di Oppido Mamertina alla località "Marazzito".

La giacitura è pianeggiante con forma geometrica trapezoidale e con coltivazione uliveto, la piantaggione è caratterizzata da piante di varietà sinopolese e ottobratico di età adulta (foto 1 e 2); l'accesso al fondo è dato sulla strada comunale che collega la frazione Messignadi al capoluogo Oppido Mamertina.

Le condizioni vegetative e produttive possono considerarsi buone.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI ALL'INTERNO DEL FONDO

Come già evidenziato, all'interno della particella 72, ricadono tre manufatti rurali ed un capannone qui di seguito descritti:

1. Fabbricato, ad un piano fuori terra, destinato a stalla per bovini (foto 3 e 4) - (All. 1).
La consistenza del fabbricato è formata come appresso:

➤ Piano terra	<i>Stalla bovini</i>
---------------	----------------------

• Caratteristiche strutturali

➤ Strutture verticali	- <i>Cemento armato</i>
➤ Tamponatura	- <i>Blocchi in cls spessore cm 20</i>
➤ Copertura	- <i>Struttura metallica e manto in cemento amianto (etemit)</i>

• Rifiniture

➤ Pareti esterne	<i>Al rustico</i>
➤ Pareti interne	<i>Al rustico</i>
➤ Soffitti	<i>Al rustico</i>
➤ Pavimenti	<i>In battuto di cemento</i>
➤ Infissi esterni	<i>Misti in metallo e in legno.</i>

• Impianti

➤ Elettrico	<i>Fuoritraccia non conforme</i>
➤ Idrico	<i>Consistente in saracinesca per abbeveratoio</i>

Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di pessima qualità.

2. Manufatto in muratura ordinaria, a un piano fuori terra con copertura piana (All.2), destinato a deposito prodotti ed attrezzature agricole (foto 5). La consistenza del manufatto, è formata come appresso:

➤ Piano terra	<i>Due vani adibiti a deposito</i>
---------------	------------------------------------

- **Caratteristiche strutturali**

➤ Strutture verticali	<i>Muratura ordinaria (blocchi in cls spessore cm 20)</i>
➤ Copertura	<i>Solaio piano con travi in metallo e laterizi forati dello spessore complessivo di cm 16</i>

- **Rifiniture**

➤ Pareti esterne	<i>Al rustico</i>
➤ Pareti interne	<i>Intonaco grezzo</i>
➤ Pavimenti	<i>In battuto di cemento</i>
➤ Rivestimenti	<i>Inesistenti</i>
➤ Infissi esterni	<i>In metallo</i>

- **Impianti**

➤ Elettrico	<i>Fuori traccia non conforme</i>
➤ Idrico e fognante	<i>Inesistenti</i>

Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di bassa qualità.

3. Manufatto in muratura ordinaria, a un piano fuori terra con copertura piana (All.3), destinato a stalla per suini (foto 6), oltre ad un corpo aggiuntivo in precarie condizioni (foto 7). La consistenza del manufatto, è formata come appresso:

➤ Piano terra	<i>Stalla suini</i>
➤ Piano terra (parte aggiuntiva)	<i>Stalla suini</i>

- **Caratteristiche strutturali**

➤ Strutture verticali	<i>- Muratura ordinaria (blocchi in cls spessore cm 20)</i> <i>- Parte aggiuntiva: Muratura ordinaria</i>
➤ Copertura	<i>- Solaio piano con travetti in metallo e laterizi dello spessore complessivo di cm 16</i> <i>- Parte aggiuntiva: struttura precaria in legno con manto in lamiera</i>

- **Rifiniture**

➤ Pareti esterne	<i>Al rustico</i>
➤ Pareti interne	<i>Al rustico</i>
➤ Soffitti	<i>Al rustico</i>
➤ Pavimenti	<i>In battuto di cemento</i>
➤ Infissi esterni	<i>Misti in metallo e in legno.</i>

- **Impianti**

➤ Elettrico	<i>Inesistente</i>
➤ Idrico e fognante	<i>Inesistenti</i>

Lo stato di manutenzione e le finiture sono da considerarsi pessime.

4. Capannone con struttura portante in acciaio, ad un piano fuori terra, destinato a pollaio (foto 8 e 9) - (All. 4). La consistenza del fabbricato è formata come appresso:

➤ Piano terra	<i>Pollaio costituito da un unico ampio vano all'interno del quale sono ospitate tre filari di gabbie per pollame; al momento l'intera struttura è in disuso.</i>
---------------	---

- **Caratteristiche strutturali**

➤ Strutture verticali	<i>- Pilastrini in ferro</i>
-----------------------	------------------------------

➤ Tamponatura	- In muratura di mattoni forati
➤ Copertura	- Struttura con capriate in acciaio e manto in cemento amianto (eternit)
• Rifiniture	
➤ Pareti esterne	Intonaco civile a due strati
➤ Pareti interne	Intonaco civile a due strati
➤ Pavimenti	In battuto di cemento
➤ Infissi esterni	Porta d'accesso in ferro e luci con telaio in lamiera e traslucido.
• Impianti	
➤ Elettrico	Fuori traccia non conforme
➤ Idrico e fognante	Inesistenti

Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di discreta qualità.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Messignadi con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare ai beni in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo accettabile.

Le tabelle che seguono individuano:

- la superficie commerciale espressa in mq. dei fabbricati e la superficie espressa in ha. del fondo; (si precisa che la superficie del fondo è stata considerata al netto delle aree occupate dai manufatti);
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già elencate in precedenza;
- il coefficiente di abbattimento percentuale del valore di mercato che scaturisce dall'utilizzo di una serie di parametri relativi a stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, legittimità urbanistica, eventuali opere da sostenere per rendere il bene fruibile (copertura attuale in cemento amianto) ecc.

□ Fondo rustico (al netto della superficie occupata dai fabbricati)

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	PERCENTUALE ABBATTIMENTO	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Part. 72 Agr.-Uliv.	Ha.	0.28.45	€ 60.000,00	0 %	€ 60.000,00	€ 17.070,00

□ Fabbricato al punto 1)

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	PERCENTUALE ABBATTIMENTO	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Stalla	Mq.	104,40	€ 250,00	50 %	€ 125,00	€ 13.050,00

□ **Fabbricato al punto 2)**

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	PERCENTUALE ABBATTIMENTO	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Deposito	Mq.	58,30	€ 300,00	40 %	€ 180,00	€ 10.494,00

□ **Fabbricato al punto 3)**

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	PERCENTUALE ABBATTIMENTO	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Stalla	Mq.	45,20	€ 150,00	40 %	€ 90,00	€ 4.068,00
Parte baraccata	Mq.	23,60	€ 0,00	--	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE VALORE						€ 4.068,00

□ **Capannone al punto 4)**

	SUPERFICIE LORDA		VALORE DI MERCATO	PERCENTUALE ABBATTIMENTO	VALORE DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Pollaio	Mq.	423,30	€ 300,00	50 %	€ 150,00	€ 63.495,00

E pertanto il lotto di cui alla presente stima è:

Fondo Ulivetato sito in Messignadi di Oppido Mamertina località Marazzito, riportato in catasto al foglio 29, particella 72.	€	17.070,00
Fabbricato, ad un piano fuori terra, utilizzato come stalla per bovini.	€	13.050,00
Manufatto in muratura ordinaria, a un piano fuori terra con copertura piana, destinato a deposito prodotti ed attrezzature agricole.	€	10.494,00
Manufatto in muratura ordinaria, a un piano fuori terra con copertura piana, destinato a stalla per suini.	€	4.068,00
Capannone con struttura portante in acciaio, ad un piano fuori terra, destinato a pollaio.	€	63.495,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€	108.177,00

Palmi, **30 novembre 2005**

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso