

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° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO 


LOTTO 001

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
 LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

- LOTTO 001 -**
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 226 AA di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
 - Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 225 AA di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; p.lla 161 AA di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16
 - Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla 101 di are 0.16;




DESCRIZIONEASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un fondo agricolo investito a kiweto allevato a "tendone".


La zona è quella interposta tra i centri abitati di Terranova S.M. e Taurianova ed è caratterizzata da un uso prettamente agricolo dei suoli, generalmente investiti a Uliveto d'alto fusto.

L'accesso al fondo è servito da una stradina interpoderale che con un percorso di circa 650 m lo collega al più vicino centro urbanizzato, ossia a Scroforio, frazione di Terranova S.M.. L'ubicazione è di sostanziale equidistanza dai centri abitati di Taurianova e Terranova, dai quali dista, in linea d'aria dista circa 2 km.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fondo ha superficie pianeggiante ed alta fertilità chimico/fisica, il substrato è sciolto, con granulometria media ed assenza di scheletro grossolano.

L'actinidieta è stato impiantato da circa 8 anni, lo sviluppo vegetale copre totalmente la superficie e come stadio di sviluppo può ben definirsi in piena produzione. La parte in esecuzione si pone come espansione di un più vasto corpo aziendale, tutto investito a kiwi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tendone è realizzato ad altezza di circa 200cm dal piano di campagna, con palificazione in cemento armato vibrocompresso e cavi d'acciaio in tensione, ancorati ai bordi del tendone stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'irrigazione è assicurata da un impianto di distribuzione fisso, sospeso sui cavi d'acciaio, con tubazioni in polietilene ed erogatori a goccia sottochioma. L'impianto è alimentato da un pozzo sito al di fuori dei terreni in esecuzione.

- **Nota Bene** : Il fabbricato rurale censito al F. 6 p.lla 101 di are 0.16 non è stato rinvenuto nel corso delle operazioni di sopralluogo. Con ogni probabilità, per come definito dalla mappa catastale, trattavasi di una minuscola porzione (16 mq) di un più ampio fabbricato diruto che nel tempo ha perso la funzione di "comodità" a servizio dei fondi è stato definitivamente demolito. L'area di sedime del fabbricato è utilizzata come terreno agricolo (olivietato) coltivato da terzi, di fatto inaccessibile in quanto recintato con rete metallica e filo spinato.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6,
 p.lla 226 AA – Uliveto di 3[^], classe di ha 00.10.89 e p.lla 226 AB- Frutteto di 1[^] classe, di ha 00.33.80;
 p.lla 225 AA – Uliveto di 3[^], di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB - Frutteto di 1[^] classe, di ha 00.52.94;



p.lla 161 AA – Uliveto di 3di ha 00.02.84 e 161 AB - Frutteto di 1^ classe, di ha

00.01.16

➤ Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla

101 Fabbricato DIRUTO di are 0.16;

Ubicazione e confini.

Il fondo è sito in agro di Terranova S. M., in prossimità della frazione di Scroforio, ai bordi della strada vicinale “Spinzino” e nel suo giro confina con le p.lle 160, 154, 163 e 131.

Urbanistica.

Sul fondo non si rilevano manufatti e/o costruzioni edilizie.

Nello strumento urbanistico vigente nel comune di Terranova S.M. il terreno è classificato in zona omogenea “E” - Zona agricola - caratterizzata dai seguenti

indici:

Indice di edificabilità fondiaria	0,03 mc/mq
Altezza massima degli edifici	6,5 m
Distacco dagli edifici	20 m
Distacco dai confini	10 m
Distacco dai confini stradali	come previsto dal D.lgs 285/92

Provenienza.

- *Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 226 AA di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;*
- *Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 225 AA di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; p.lla 161 AA di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16*

Nel 2008, le suddette p.lle pervennero in capo agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone da



[REDACTED] - Atto per notar

- *Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla 101 di are 1,6;*

Nel 2008, il bene pervenne in capo agli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/4 ciascuno, per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] Atto per notar [REDACTED]

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione;

Diritti da vendere. L'intero della piena proprietà delle p.lle 225,226 e 161 quota di 1/2 della piena proprietà della p.lla 101;

Valori

LOTTO 001 -

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 226 AA** di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 225 AA** di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; **p.lla 161 AA** di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16



- Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla 101 di are 0.16;

Nota Bene: Il terreno di sedime del fabbricato di cui alla p.lla 101- date le ridottissime dimensioni, la posizione distaccata rispetto al resto del corpo aziendale, il possesso in esclusiva in favore di terzi e la sua inaccessibilità – viene considerato influente ai fini della valutazione del predio.

Il valore unitario dell'actinidieto è stimato in € 6,5/mq - calcolato in considerazione dell'ubicazione, della giacenza della produttività, delle quotazioni pubblicate dalla commissione provinciale per gli espropri, dall'accessibilità e dagli altri parametri che incidono sull'appetibilità commerciale de bene.

Superficie in coltura (p.lle 225,226 e 161) ha 01,09.00

Ha $01.09.00 \times 65.000,00\text{€}/\text{ha} = \text{€ } 70.850,00$

Abbattimento del 10% per tener conto dell'incertezza connessa all'approvvigionamento idrico extraziendale.

$\text{€ } 70.850,00 \times 0.9 = \text{€ } 63.765,00$

PREZZO BASE D'ASTA = € 63.765,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA
INTESA SAN PAOLO SPA CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 002

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI – FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 002 - Fabbricato in Taurianova, catastalmente censito al
foglio 30 p.lla 163/1 e terreno agricolo p.lla 181 di ha 00.20.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

Trattasi di un centro aziendale agricolo, articolato in un capannone industriale, un edificio residenziale con due unità abitative, dei locali adibiti ad uffici, diverse dependance esterne ad uso vario (legnaie, ricovero macchine, ricovero animali), un edificio in corso di costruzione ed un terreno agricolo.

L'immobile ha facile e comodo accesso dalla strada pubblica – S. comunale “Cappelle” - e con un percorso di circa 300 m si collega alla circonvallazione Sud del centro abitato di Taurianova.

Le caratteristiche della zona sono molto influenzate dall'essere nella prima fascia exstraurbana del comune e dunque di avvalersi della disponibilità di servizi e collegamenti tipici del centro abitato, ivi compresi gli allacci con le reti di distribuzione idrica ed elettrica.


Il complesso è perimetralmente delimitato da un muro in blocchi di calcestruzzo ed ha l'accesso carrabile servito da un cancello con apertura elettroassistita a scorrimento laterale, realizzato con profilato e tamponatura metallica. Oltre al cancello scorrevole vi è anche un cancelletto per l'accesso pedonale, della stessa fattura e sito in prossimità del cancello grande.

La corte ha il piano di calpestio in battuto di calcestruzzo, con superficie solida ed omogenea.

Capannone

Le pareti perimetrali sono in muratura mista in laterizi e cemento armato, le superficie murarie sia esterne che interne si presentano intonacate e rifinite.






L'interno del capannone si articola in a) un grande ambiente libero da manufatti e tramezzi divisorii; b) tre locali (per un totale di circa 50 mq) destinati ad ufficio, e locali esposizioni. Di recente è stato realizzato un setto divisorio in muratura - non rifinita d'intonaco e tonachino - che divide il capannone in due parti di diversa superficie ed aventi entrambe ingressi autonomi dalla corte.

La parte più piccola ha una consistenza di circa 150 mq, è ubicata sul lato prossimale al fabbricato in c.a., ha accesso servito da una porta a battenti in profilato metallico ad Est del capannone.


La parte più grande ha una consistenza interna di circa 400 mq, è sita in posizione distale rispetto all'ingresso ed ha l'accesso carrabile servito da una saracinesca metallica, con apertura elettroassistita, sita sulla parete Ovest del capannone.



All'esterno del capannone, lungo tutto il muro ad Ovest si rileva la presenza di una tettoia larga circa 700cm realizzata in estensione della falda del tetto e sorretta esternamente da pilastri metallici in profilato IPE.

Il piano di calpestio interno è in battuto di calcestruzzo, si presenta solido alla carrabilità ed ha la superficie integra ed omogenea

La copertura è realizzata con tetto a falde inclinate, la struttura è in capriate metalliche con tamponatura in laminato di fibrocemento di tipo eternit.



Nella parte alta della muratura perimetrale, tra gli elementi strutturali della muratura, si rilevano ampie finestre a nastro che garantiscono ottimali condizioni di luminosità ed aerazione agli ambienti sottesi.



L'impianto elettrico è realizzato con fili e canaline sopratraccia e non è corredato dei certificati di idoneità prescritti dalla norma.

Il capannone insiste su una superficie complessiva di circa 568 mq (16 m x 35,5 m) ha altezza alla gronda di circa 555cm ed al colmo di circa 710cm.

Fabbricato in c.a.

Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi, realizzato a 2 piani fuori terra e sito a ridosso dell'estremità Nord del capannone. La copertura è realizzata con solaio in cemento armato a falde sfalsate con inclinamento verso Est e verso Ovest e con sottotetto di isolamento.

In ciascuno dei due piani è realizzato un appartamento completamente finito e funzionale.

L'appartamento al piano terra ha 2 porte d'accesso, in alluminio preverniciato verde, una dal lato Est e l'altra dal lato Ovest del fabbricato.

L'interno si presenta ultimato e rifinito, le superficie murarie sono intonacate, lisciate e tinteggiate bianche. La suddivisione è incentrata su ampio salone/soggiorno che disimpegna direttamente verso due camere da letto ed un servizio igienico.

Il pavimento è rivestito con piastrellatura chiara, disposta a rombo; gli infissi esterni sono profilato d'alluminio con tamponatura in vetrocamera ed avvolgibili esterne in materiale plastico; le porte interne sono in legno tamburato; l'altezza d'interpiano è di circa 290cm, la superficie catastale è di circa 128mq.



L'appartamento al primo piano ha l'accesso servito da una scala metallica a rampa unica che decorre all'esterno, lungo la parete Ovest del fabbricato.

L'interno si presenta ultimato e rifinito, le superficie murarie sono intonacate, lisciate e tinteggiate bianche. La suddivisione è incentrata su un salone/soggiorno che direttamente o indirettamente disimpegna verso tre camere da letto, un servizio igienico ed una balconatura di circa 10 mq che decorre lungo tutto il lato nord del fabbricato.

L'ingresso è servito da un portoncino in alluminio preverniciato verde; il pavimento è rivestito con piastrellatura chiara, disposta a rombo; gli infissi esterni sono profilato d'alluminio preverniciato bianco con tamponatura in vetrocamera ed avvolgibili esterne in materiale plastico; le porte interne sono in legno massello di buona fattura; l'altezza d'interpiano è di circa 290cm, la superficie catastale è di circa 131mq.

Dependance esterne

Oltre che delle anzi descritte componenti principali, il complesso consta dei seguenti manufatti:

Depositi lungo il muro perimetrale a Nord del complesso – trattasi di un unico manufatto diviso in tre parti aventi ciascuna accesso autonomo. La struttura è in muratura portante in blocchi prefabbricati di calcestruzzo. Il tetto è in lamiera coibentata a falda unica spiovente in senso postero-Anteriore. La linea di gronda è posta a circa 220cm dal piano di calpestio mentre quella di colmo è



a circa 260cm. L'accesso all'interno è servito con porte metalliche a battenti. La superficie coperta è di circa 45 mq.

Manufatti in adiacenza alla parete Sud del capannone – trattasi di due locali tecnici realizzati a ridosso del capannone. La struttura è in muratura portante e la copertura è in lamiera coibentata supportata da travi in legno. L'altezza alla gronda è di circa 250 cm quella al colmo è di circa 290 cm. La superficie coperta è di circa 22 mq.

Box per allevamento equino realizzati a ridosso del muro perimetrale a Sud del complesso trattasi di box utilizzati per l'allevamento equino. La struttura è in muratura portante in blocchi prefabbricati di calcestruzzo e la copertura è in lamiera coibentata supportata da travi in legno. L'altezza alla gronda è di circa 260 cm quella al colmo è di circa 300 cm. La superficie coperta è di circa 300 mq.

Fabbricato in corso di costruzione nell'angolo a Sud-Est del complesso. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un fabbricato in corso di costruzione. La struttura è con telaio di base, pilastrature e trave di coronamento in cemento armato e muratura perimetrale in laterizi. Il piano di calpestio è rialzato di circa 80 cm dal piano di campagna e vi si accede mediante una rampetta di 5 gradini. L'altezza al rustico della muratura perimetrale è di circa 305 cm. La superficie coperta è di circa 140 mq.

Il terreno agricolo sito ad Ovest della corte che cinge il capannone industriale, ha giacitura pianeggiante, si presenta con i confini esterni tutti



delimitati da un muro di recinzione. Il substrato terroso è di medio impasto con caratteristiche fisico chimiche che conferiscono ottima fertilità agronomica ad ospitare le colture più diffuse nel comprensorio.

All'interno del predio si rileva la presenza di una servitù di elettrodotto esercitata con l'attraversamento aereo di una linea con 4 cavi dell'alta tensione nonché di un traliccio in reticolato metallico, inerente il sostegno ad una linea con 4 cavi di media tensione.

Dal punto di vista agricolo il terreno è impiegato in parte per la produzione di ortaggi in pieno campo ed in parte per la produzione di colture protette. All'interno si rileva la presenza di due moduli di serra/tunnel, che insistono su una superficie complessiva di circa 640 mq (m 16 x m 40). La struttura delle serre è di tipo metallico con moduli ad arco di ferro zincato della campata di circa 8 m. Le serre hanno il lato lungo orientato in senso Nord Sud, con decorso parallelo a quello del capannone industriale.

Muro divisorio. Nel complesso si è rilevata la presenza di un muro divisorio che divide il terreno agricolo (circa 25 m) segna parte del confine ad Ovest tra la corte del capannone ed il terreno agricolo (circa 33 m) e successivamente divide la corte a Ovest del capannone (circa 20 m) e giunge fino al muro perimetrale dello stesso, in corrispondenza con il setto divisorio rilevato all'interno. Il muro ha un'altezza di circa 280 cm, è realizzato con telaio di base, pilastratura e trave di coronamento in cemento armato e tamponatura in blocchi prefabbricati di calcestruzzo.



Nota bene: La divisione di fatto rilevata all'interno del complesso non inficia l'unitarietà dello stesso. Nella presente relazione NON si tiene conto delle divisioni non formalizzate e pertanto il complesso viene valutato nel suo insieme per come risulta in catasto.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale. IL fabbricato al Catasto terreni è censito in Taurianova F. 30p.lla 163 Ente Urbano di ha 00.48.68 mentre nel N.C.E.U è classificato come p.lla 163 sub 1, categoria D/10.

NOTA BENE – All'atto di compravendita con cui i beni pervennero agli esecutati non ha fatto seguito la conseguente voltura e pertanto gli stessi si trovano ancora catastalmente intestati alla ditta venditrice

Il terreno è catastalmente censito in Taurianova, foglio 30 p.lla 181 di ha 00.20.00

Ubicazione e confini. L'immobile si trova nella prima fascia periurbana a Sud-Ovest del centro abitato di Taurianova e nel suo giro confina con Strada Vicinale "Storta", Strada comunale "Cappelle", con la p.lla 129 e con la p.lla 132 dello stesso foglio 30.

Servitù. L'opificio, la corte di pertinenza ed il terreno agricolo sono interessate da servitù di elettrodotto esercitata con l'attraversamento di 2 diverse linee elettriche – una a media e l'altra ad alta tensione – ciascuna linea è articolata in 4 cavi che sovrastano il capannone con attraversamento in direzione EST/OVEST e con l'apposizione di un traliccio metallico all'interno della p.lla 181.



Urbanistica. La costruzione del capannone e del fabbricato in cemento armato è stata effettuata previo rilascio di tre diversi provvedimenti autorizzativi.

Concessione Edilizia del 20.11.1990, prot.11.541/89 – pratica edilizia n° 65/89;

Concessione Edilizia del 14.01.1992, prot.11.379/91 – pratica edilizia n° 97/91;

Concessione Edilizia del 19.02.1996, prot.6.531/95 – pratica edilizia n° 37/95;

Il terreno di cui alla p.lla 181 è urbanisticamente classificato come zona omogenea E – sottozona E1 – AGRICOLO-PRODUTTIVA

NOTA BENE – Il locale al pian terreno del fabbricato in c.a. ha la destinazione d’uso di “stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli”, nel progetto presenta una porta di collegamento con il limitrofo capannone. In realtà nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare che il locale ha destinazione d’uso abitativa, la suddivisione interna è diversa da quella approvata ed accatastata ed il varco di collegamento con il capannone è stato murato. Dette variazioni non sono assistite dai prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da ritenersi abusive.

NOTA BENE – Anche i locali al primo piano del fabbricato in c.a. presentano destinazione d’uso e distribuzione interna parzialmente difformi rispetto al progetto ed alle risultanze catastali. Dette variazioni non sono supportate dai prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusive.

NOTA BENE – Il manufatto – piccoli depositi - adiacente al muro perimetrale a Nord del complesso è privo dei prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo.



NOTA BENE – I manufatti - box per allevamento equino - edificati in adiacenza al muro perimetrale a Sud del complesso sono privi dei provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da ritenersi abusivi.

NOTA BENE – Il fabbricato in corso di costruzione sito all'angolo Sud-Est del complesso è privo dei prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo.

NOTA BENE – Le serre/tunnel sul terreno agricolo sono state realizzate senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusive.

NOTA BENE – Il muro divisorio interno al complesso è stato edificato senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto è da considerarsi abusivo.

Provenienza.

Nel 2008, i beni pervennero in capo agli esecutati, in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone

a 2/3 della piena proprietà -

i diritti pari a 1/6 della piena proprietà - e

1964 - per i diritti pari a 1/6 della piena proprietà -

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione

Valori

La valutazione del complesso viene effettuata sulla base delle particolarità che lo caratterizzano. In particolare si tiene conto della presenza di opere abusive e dei costi da sostenere per sanarle e/o demolirle, delle servitù passive, degli oneri e dell'incomodo per la





regolarizzazione catastale, del grado di vetustà e della funzionalità produttiva, delle superfici edificate e di quelle libere, della copertura in eternit del capannone.

Il valore del tutto viene rapportato alla sola superficie del capannone industriale, considerando che le altre opere siano complementari alla struttura produttiva e ne rappresentino dei comodi incrementanti il valore.

Superficie del capannone = mq 568

Valore unitario = € 550,00

mq 568 x 550 €/mq = € 312.400,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 312.400,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA
INTESA SAN PAOLO SPA CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 003

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 003 – Terreno agricolo in Taurianova, foglio 25

- p.lla 71 AA – Uliveto di 3[^] classe, di ha 00.06.00 e 71 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.00.40;
- p.lla 74 – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 01.05.40;
- p.lla 75 AA – Uliveto di 5[^] classe, di ha 00.20.00 e 75 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.19.60;
- p.lla 76 AA - Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.63.00 e 76 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.30.00;
- p.lla 81 AA – Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.41.10 e 81 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.55.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it




DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno agricolo sito in agro di Taurianova, nella parte ad Ovest del

ASTE
GIUDIZIARIE.it
centro urbano.

Si accede al fondo percorrendo per circa 900 m una strada interpodereale che si imbocca in prossimità del bivio in cui la strada proveniente dalla frazione San Martino si innesta con la SS 111 che porta a Taurianva.

Il predio consta di una parte alta, sita a Nord-Est, pianeggiante e colturalmente investita ad uliveto-agrumeto in coltura consociata ed una parte che declina verso Sud-Est che è in pendenza ed è prevalentemente investita ad uliveto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
In posizione centrale, nella parte alta si rileva la presenza di due manufatti in muratura che versano in stato di perdurante abbandono. Il primo serviva come "punto cantina" e ricovero per attrezzi, quando, in epoca remota il terreno era tutto investito a vigneto. Sostanzialmente trattasi di un vano unico con muratura autoportante in blocchi di calcestruzzo. Le pareti sono intonacate al rustico e l'accesso è servito mediante una porta metallica a due battenti contrapposti. Il tetto è parzialmente divelto, è realizzato a falda inclinata in senso antero-posteriore, ha struttura in legno e tamponatura in lastre di fibrocemento ondulate di tipo eternit. All'esterno, a fianco della porta d'ingresso si rileva la presenza di una vasca per la raccolta dell'acqua piovana che defluisce dal tetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'altro manufatto in muratura serviva per l'allevamento domestico di animali (maiali), è difronte al primo, a circa 150 metri, ed è anch'esso realizzato in blocchi di calcestruzzo.

Il terreno è di medio impasto con buona fertilità chimico fisica per l'allevamento delle specie vegetali più coltivate nel comprensorio. Ciò nonostante il soprassuolo, composto da alberi d'agrumi e d'ulivo, si presenta in stato di semiabbandono con alberature rade e poco rigogliose.

Di recente (1 – 2 anni) sono stati impiantati dei giovanissimi alberelli d'agrumi il cui sviluppo è assolutamente contenuto e la produttività del tutto trascurabile.

Il predio manca di impianto irriguo e parte dei confini esterni non sono delimitati da recinzione fisica.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

- Al Catasto terreni il cespite è identificato nei seguenti termini: Taurianova, F. 28
- **p.lla 71 AA** – Uliveto di 3[^] classe, di ha 00.06.00 e **71 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.00.40;
 - **p.lla 74** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 01.05.40;
 - **p.lla 75 AA** – Uliveto di 5[^] classe, di ha 00.20.00 e **75 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.19.60;
 - **p.lla 76 AA** - Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.63.00 e **76 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.30.00;



- **p.lla 81 AA** – Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.41.10 e **81 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.55.00.

Ubicazione e confini.

IL predio è sito in agro di Taurianova, nella zona agricola a Sud del centro abitato della frazione di San Martino e nel suo giro confina con:

p.lle 126, 215, 217, 114, 128, Strada vicinale “Feudo” ed ancora con le p.lle 70, 117, 113, 159 e 158.

Urbanistica.

Nello strumento urbanistico comunale il terreno è classificato in zona E – AGRICOLA.

I manufatti rivenuti all'interno del predio risalgono ad epoca remota e sono di tipo agricolo a servizio del fondo.

Provenienza.

Nel 2007 i beni pervennero in piena proprietà dell'esecutata a seguito di donazione - accettata - Atto per notar

Occupazioni. LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori

- LOTTO 003** – Terreno agricolo in Taurianova, foglio 25
- **p.lla 71 AA** – Uliveto di 3[^] classe, di ha 00.06.00 e **71 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.00.40;
 - **p.lla 74** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 01.05.40;
 - **p.lla 75 AA** – Uliveto di 5[^] classe, di ha 00.20.00 e **75 AB** – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.19.60:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- p.lla 76 AA - Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.63.00 e 76 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.30.00;
- p.lla 81 AA – Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.41.10 e 81 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.55.00.

La superficie complessiva del predio ammonta a ha **03.40.40** Valore unitario 45.000,00 €/ha

ha 3.40.40 x 45.000,00 €/mq = € 153.180,00

abbattimento del 40% per tener conto dello stato di semiabbandono e della scarsa copertura vegetale della superficie.

€ 153.180,00 x 0.6 = € 91.908,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 91.908,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO

LOTTO 004

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
 LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 004 -

Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25

- p.lla 77 - agrumeto di 3^ classe di ha 00.08.00;
- p.lla 82 AA - seminativo di 2^ classe di ha 00.20.60 e 82 AB - agrumeto di 3^ classe di ha.00.00.30;
- p.lla 114 AA - agrumeto di 3^ classe di ha 00.00.67 e 114 AB - Pascolo arborato di ha 00.04.43;
- p.lla 115 - seminativo di 2^ classe di ha 01.15.40;
- p.lla 128 - agrumeto di 2^ classe di ha 00.26.60;



DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo con entrostante la struttura di un "tendone" predisposto per il successivo impianto di uno ad actinidiето.

La zona è quella del fondovalle sito a Sud del centro abitato di San Martino, frazione di Taurianova tutta caratterizzata da un uso prettamente agricolo dei suoli, generalmente investiti ad agrumeto.

L'accesso al fondo è servito da una stradina interpoderale che con un percorso di circa 2.500 m lo collega con il bivio d'innesto della Strada Provinciale sulla SS 111 che collega Gioia Tauro e Taurianova.

Il fondo ha superficie leggermente scoscesa il substrato è tendenzialmente sciolto e sabbioso, la fertilità chimico/fisica è buona.

La struttura del tendone è pressoché ultimata ed è realizzata ad altezza di circa 200cm dal piano di campagna, con palificazione in cemento armato vibrocompresso e cavi d'acciaio in tensione, ancorati ai bordi del tendone stesso.

Il tendone è perimetralmente corredato di pali inclinati di spessore e lunghezza idonei a conferirgli la funzione di tenuta per i cavi d'acciaio che subito all'esterno di essi piegano verso il suolo dove sono fissati agli ancoraggi interrati.

Il tendone manca della parte distributiva dell'impianto d'irrigazione e della piantumazione dei Kiwi mentre è già corredato di un pozzo aziendale che ne assicura la disponibilità idrica necessaria alla coltura.

Sul fondo, fatta eccezione per un minuscolo manufatto in blocchi di calcestruzzo sito in prossimità del pozzo, non si rinvencono manufatti edilizi e costruzioni di alcun genere.



N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si

rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25

- **p.lla 77** – agrumeto di 3[^] classe di ha 00.08.00;
- **p.lla 82 AA** – seminativo di 2[^] classe di ha 00.20.60 e 82 AB – agrumeto di 3[^] classe di ha.00.00.30;
- **p.lla 114 AA** - agrumeto di 3[^] classe di ha 00.00.67 e 114 AB – Pascolo arborato di ha 00.04.43;
- **p.lla 115** - seminativo di 2[^] classe di ha 01.15.40;
- **p.lla 128** - agrumeto di 2[^] classe di ha 00.26.60;

Ubicazione e confini.

Il fondo è sito in agro di Taurianova., a Sud della frazione di San Martino e nel suo giro confina con: Strada vicinale "Feudo", con le p.lle 81, 217 e 486 dello stesso foglio 25 e con strada interpodereale.

Urbanistica.

Sul fondo non si rilevano manufatti e/o costruzioni edilizie.

Nello strumento urbanistico vigente nel comune di Taurianova il terreno è classificato in zona omogenea "E" - Zona agricola - caratterizzata dai seguenti

indici:

Indice di edificabilità fondiaria	0,03 mc/mq
Altezza massima degli edifici	6,5 m
Distacco dagli edifici	20 m
Distacco dai confini	10 m
Distacco dai confini stradali	come previsto dal D.lgs 285/92

Provenienza.

Nel 2007 i beni pervennero in piena proprietà dell'esecutata

a seguito di donazione - accettata - da parte di





Occupazioni.

Libero per l'esecuzione;

Diritti da vendere. L'intero della piena proprietà.

Valori

LOTTO 004 –

Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25

- **p.lla 77** – agrumeto di 3[^] classe di ha 00.08.00;
- **p.lla 82 AA** – seminativo di 2[^] classe di ha 00.20.60 e 82 AB – agrumeto di 3[^] classe di ha.00.00.30;
- **p.lla 114 AA** - agrumeto di 3[^] classe di ha 00.00.67 e 114 AB – Pascolo arborato di ha 00.04.43;
- **p.lla 115** - seminativo di 2[^] classe di ha 01.15.40;
- **p.lla 128** - agrumeto di 2[^] classe di ha 00.26.60;

Il valore unitario dell'actinidiato è stimato in € 6,8/mq - calcolato in considerazione dell'ubicazione, della giacenza della produttività, delle quotazioni pubblicate dalla commissione provinciale per gli espropri, dall'accessibilità e dagli altri parametri che incidono sull'appetibilità commerciale de bene.

Superficie dell'impianto ha 01.76.00

Ha 01.76.00 x 68.000,00€/ha = € 119.680,00

Abbattimento del 15% per tener conto delle degli oneri e dei costi da sostenere per completare l'impianto d'irrigazione e dell'actinidiato.

Abbattimento del 10% per tener conto della fase giovanile di improduttività del frutteto. € 119.680,00 x 0.75 = € 89.760,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 89.760,00



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° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO



LOTTO 005


DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 005 - Piano cantinato in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 p.lla
174 sub 2, cat, C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;




DESCRIZIONE


Trattasi di un locale a pian terreno e seminterrato di un fabbricato a 3 piani fuori terra edificato sul finire degli anni 70 del secolo scorso e sito nella periferia Ovest del centro abitato di Taurianova.



Il fabbricato è cinto da una corte di pertinenza ed sito ai margini della SS 111 che, nel tratto in questione, è una delle più importanti articolazioni viarie che permea il comprensorio. La zona è quella prossima al bivio con il Viale San Martino, che porta verso il centro cittadino e si caratterizza per la diffusa presenza di attività commerciali di vario genere e per la facilità di collegamento con il centro di Taurianova e con i comuni vicini.



L'edificio si presenta diviso in due parti dal vano scala che serve l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori ed alla corte sita sul retro. Ad ogni piano vi sono 2 appartamenti uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Est rispetto al vano scale. Visto dall'esterno il fabbricato evidenzia uno stato di incompletezza per il quale il lato Ovest si presenta intonacato ma privo delle finiture di facciata e gli appartamenti sono internamente ultimati ed abitati. Il lato Est invece presenta la muratura esterna in laterizi privi di intonaco e di altre finiture e gli appartamenti sono ancora al rustico, privi di ogni finitura interna e privi anche di tutti infissi.



Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi. Il pian terreno è adibito a laboratori artigianali corredati di 4 saracinesche metalliche, 2 per lato rispetto al portone d'ingresso che è sito in posizione centrale. Le pareti perimetrali del primo e del secondo piano sono ornate da balconi con parapetto in muratura. La copertura è realizzata



con lastrico solare allargato da una balconatura continua che decorre tutta intorno al fabbricato.

La parte Ovest del lastrico solare è protetta da una soprastante copertura in lamiera coibentate supportate da struttura in profilato metallico.

Nella corte sul retro del fabbricato, con accesso carraio servito da un cancello metallico sul lato dello stesso ed accesso pedonale servito da un portoncino che collega direttamente con il vano scale condominiale, si rileva la presenza di manufatti edilizi aperti, utilizzati come box auto a servizio delle unità abitative.

Il fabbricato è regolarmente collegato alla rete di adduzione idrica ed a quella di deflusso fognario oltre che alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del metano.

L'immobile di cui al presente lotto è il locale sito al pian terreno e seminterrato siti sul lato Ovest del vano scala.

L'accesso è servito da due serrande metalliche, con apertura manuale, che danno sullo spazio di arretramento rispetto alla SS 111.

L'interno si presenta tutto al rustico; il piano di calpestio è in battuto di calcestruzzo; le superfici murarie sono prive di intonaco ed evidenziano le forme dei laterizi di tamponatura; l'impianto elettrico è rudimentale e sopratraccia.

L'altezza d'interpiano tra il pavimento ed il soffitto è di 380 cm.

Nella parete contrapposta alle serrande di accesso si rileva la presenza di un rudimentale servizio igienico e di un tramezzo divisorio che delimitava il vano scala che dava accesso al piano seminterrato. Oggi detto vano è completamente chiuso ed inaccessibile. L'accesso al seminterrato è consentito soltanto a partire dalla corte posteriore



al fabbricato, attraverso un varco angusto e poco funzionale. Detto seminterrato è al rustico e privo di finiture, si presenta inaccessibile perché colmo di materiale vario.

Le superfici murarie esterne, sia quella laterale che quella sul retro, si presentano rustiche e prive di intonaco e sono corredate di due alte finestre a nastro corredate di grata esterna che attingono luce dalla corte del fabbricato.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Viale San Martino di Taurianova, F. 26 p.la 174 sub 2, cat, C/2, classe 2, superficie catastale mq 169, Pian Terreno e 1° Sottostrada

Ubicazione e confini.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione è sito al margine Ovest del centro abitato, ai margini della SS 111 nel tratto in cui, provenendo da Gioia T., si accede a Taurianova. Oltre che con la citata SS 111, il fabbricato nel suo giro confina con le p.lle 173, 309, 204 e 322.

Urbanistica.

Il fabbricato fu costruito abusivamente e successivamente oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (reg. n° 563, prot. n° 6.151 - rilasciata dal sindaco protempore in data 12.05.1994).

Nota Bene – L'unità immobiliare in questione è sprovvista della certificazione di classe energetica e quella di conformità degli impianti alle norme di settore.



Provenienza.

Il bene pervenne in piena proprietà dell'esecutata a seguito di donazione -
accettata - Atto p



Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori

Stima effettuata in riferimento alla superficie catastale di mq 169

mq 169 x 610 €/mq = € 103.090,00

Abbattimento del 25% per tener conto dei costi e degli oneri da sostenere per rifinire
l'immobile e portarlo in condizioni di ordinarietà rispetto al contesto di valutazione.

€ 103.090,00 x 0.75 = € 77.317,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE D'ASTA = € 77.317,50



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO **006**


DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 006 - Appartamento in Taurianova, catastalmente censito
al F.26 p.lla 174 sub 3, cat. A/2, classe 1[^], di vani 6,5, superficie
catastale mq 151

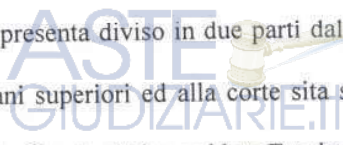

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato a 3 piani fuori terra edificato sul finire degli anni 70 del secolo scorso e sito nella periferia Ovest del centro abitato di Taurianova.

Il fabbricato è cinto da una corte di pertinenza ed sito ai margini della SS 111 che, nel tratto in questione, è una delle più importanti articolazioni viarie che permea il comprensorio. La zona è quella prossima al bivio con il Viale San Martino, che porta verso il centro cittadino e si caratterizza per la diffusa presenza di attività commerciali di vario genere e per la facilità di collegamento con il centro di Taurianova e con i comuni vicini.

L'edificio si presenta diviso in due parti dal vano scala che serve l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori ed alla corte sita sul retro. Ad ogni piano vi sono 2 appartamenti uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Est rispetto al vano scale. Visto dall'esterno il fabbricato evidenzia uno stato di incompletezza per il quale il lato Ovest si presenta intonacato ma privo delle finiture di facciata e gli appartamenti sono internamente ultimati ed abitati. Il lato Est invece presenta la muratura esterna in laterizi privi di intonaco e di altre finiture e gli appartamenti sono ancora al rustico, privi di ogni finitura interna e privi anche di tutti infissi.Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi. Il pian terreno è adibito a laboratori artigianali corredati di 4 saracinesche metalliche, 2 per lato rispetto al portone d'ingresso che è sito in posizione centrale. Le pareti perimetrali del primo e del

secondo piano sono ornate da balconi con parapetto in muratura. La copertura è realizzata con lastrico solare allargato da una balconatura continua che decorre tutta intorno al fabbricato.

La parte Ovest del lastrico solare è protetta da una soprastante copertura in lamiera coibentate supportate da struttura in profilato metallico.

Nella corte sul retro del fabbricato, con accesso carraio servito da un cancello metallico sul lato dello stesso ed accesso pedonale servito da un portoncino che collega direttamente con il vano scale condominiale, si rileva la presenza di manufatti edilizi aperti, utilizzati come box auto a servizio delle unità abitative.

Il fabbricato è regolarmente collegato alla rete di adduzione idrica ed a quella di deflusso fognario oltre che alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del metano.

L'immobile di cui al presente lotto è l'appartamento al primo piano sito sul lato Ovest del vano scala.

L'accesso al vano scale è servito da un portone metallico con inserti in vetro, l'interno si presenta completamente rifinito, le superficie murarie sono intonacate, lisciate e tinteggiate, le scale hanno il piano di calpestio rifinito e rivestito con lastre di granito, le rampe sono delimitate da ringhiera metallica di fattura artigianale.

L'accesso all'appartamento è servito da un portone in legno massello dal quale si accede al corridoio centrale che disimpegna verso i vari ambienti.

L'interno si presenta ultimato e ben rifinito; le superfici murarie sono integre e tinteggiate; il pavimento è di colore chiaro con piastrelle quadrate da 45 cm posate a rombo,



le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in legno con tamponatura a vetro semplice e protezione con persiane di alluminio preverniciato nero; l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma, alimentata dal metano distribuito in rete ed è corredato di pannelli radianti in alluminio preverniciato bianco; l'altezza interna, dal piano di calpestio al soffitto, è di circa cm 302.

Nella parte terminale a Est del balcone sul retro si rileva una piccola veranda, in profilato d'alluminio e vetro, adibita a lavatoio.

La divisione interna degli ambienti differisce sensibilmente rispetto a quella riportata dalla planimetria catastale e pertanto, negli allegati grafici e fotografici, si riporta una planimetria inerente lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo.

Complessivamente l'appartamento versa in buone condizioni, ha aperture esterne ben dimensionate ed in grado di conferire ottimali condizioni di luminosità ed areazione agli ambienti sottesi.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Appartamento in Viale San Martino a Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 3, cat. A/2, classe 1[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 151.

Ubicazione e confini.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione è sito al margine Ovest del centro abitato, ai margini della SS 111 nel tratto in cui, provenendo da Gioia T., si accede



a Taurianova. Oltre che con la citata SS 111, il fabbricato nel suo giro confina con le p.lle 173, 309, 204 e 322.

Urbanistica.

Il fabbricato fu costruito abusivamente e successivamente oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (reg. n° 563, prot. n° 6.151 - rilasciata dal sindaco protempore in data 12.05.1994).

Nota Bene – L'unità immobiliare in questione è sprovvista della certificazione di classe energetica e quella di conformità degli impianti alle norme di settore.

Provenienza.

Il bene pervenne in piena proprietà dell'esecutata a seguito di donazione - accettata - Atto per [REDACTED]

Occupazioni. LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori

Stima effettuata in riferimento alla superficie catastale di mq 151

mq 151 x 700 €/mq = € 105.700,00

Abbattimento del 10% per tener conto dei costi e degli oneri da sostenere per rifinire l'esterno del fabbricato e per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle variazioni riscontrate nella divisione interna.

€ 105.700,00 x 0.9 = € 95.130,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 95.130,00



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° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO 


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 007

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 007 - Appartamento in Taurianova, catastalmente censito
al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, classe 2[^], di vani 6,5, superficie
catastale mq 157;


 ASTE
GIUDIZIARIE.it


DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato a 3 piani fuori terra edificato sul finire degli anni 70 del secolo scorso e sito nella periferia Ovest del centro

abitato di Taurianova.

Il fabbricato è cinto da una corte di pertinenza ed sito ai margini della SS 111 che, nel tratto in questione, è una delle più importanti articolazioni viarie che permea il comprensorio. La zona è quella prossima al bivio con il Viale San Martino, che porta verso il centro cittadino e si caratterizza per la diffusa presenza di attività commerciali di vario genere e per la facilità di collegamento con il centro di Taurianova e con i comuni vicini.

L'edificio si presenta diviso in due parti dal vano scala che serve l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori ed alla corte sita sul retro. Ad ogni piano vi sono 2 appartamenti uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Est rispetto al vano scale. Visto dall'esterno il fabbricato evidenzia uno stato di incompletezza per il quale il lato Ovest si presenta intonacato ma privo delle finiture di facciata e gli appartamenti sono internamente ultimati ed abitati. Il lato Est invece presenta la muratura esterna in laterizi privi di intonaco e di altre finiture e gli appartamenti sono ancora al rustico, privi di ogni finitura interna e privi anche di tutti infissi.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi. Il pian terreno è adibito a laboratori artigianali corredati di 4 saracinesche metalliche, 2 per lato rispetto al portone d'ingresso che è sito in posizione centrale. Le pareti perimetrali del primo e del secondo piano sono ornate da balconi con parapetto in muratura. La copertura è realizzata



con lastrico solare allargato da una balconatura continua che decorre tutta intorno al fabbricato.

La parte Ovest del lastrico solare è protetta da una soprastante copertura in lamiera coibentate supportate da struttura in profilato metallico.

Nella corte sul retro del fabbricato, con accesso carraio servito da un cancello metallico sul lato dello stesso ed accesso pedonale servito da un portoncino che collega direttamente con il vano scale condominiale, si rileva la presenza di manufatti edilizi aperti, utilizzati come box auto a servizio delle unità abitative.

Il fabbricato è regolarmente collegato alla rete di adduzione idrica ed a quella di deflusso fognario oltre che alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del metano.

L'immobile di cui al presente lotto è l'appartamento al secondo piano sito sul lato Ovest del vano scala.

L'accesso al vano scale è servito da un portone metallico con inserti in vetro, l'interno si presenta completamente rifinito, le superficie murarie sono intonacate, lisciate e tinteggiate, le scale hanno il piano di calpestio rifinito e rivestito con lastre di granito, le rampe sono delimitate da ringhiera metallica di fattura artigianale.

L'accesso all'appartamento è servito da un portone in legno massello dal quale si accede al corridoio centrale che disimpegna verso i vari ambienti.

L'interno si presenta ultimato e ben rifinito; le superfici murarie sono integre e tinteggiate; il pavimento è di colore chiaro con piastrelle quadrate posate a rombo, le porte interne sono in legno con inserti in vetro, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con tamponatura in vetrocamera con inserti in alluminio bianco "tipo inglesina" e protezione con persiane di alluminio preverniciato nero; l'impianto di riscaldamento è con



caldaia autonoma, alimentata a GPL da "bombole" ed è corredato di pannelli radianti in alluminio preverniciato bianco; l'altezza interna, dal piano di calpestio al soffitto, è di circa cm 303.

Nella parte terminale a Est del balcone sul retro si rileva una piccola veranda, in profilato d'alluminio nero e tamponatura in vetro, adibita a lavatoio.

La divisione interna degli ambienti differisce sensibilmente rispetto a quella riportata dalla planimetria catastale e pertanto, negli allegati grafici e fotografici, si riporta una planimetria inerente lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo.

Complessivamente l'appartamento versa in buone condizioni, ha aperture esterne ben dimensionate ed in grado di conferire ottimali condizioni di luminosità ed areazione agli ambienti sottesi.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Appartamento in Viale San Martino a Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, classe 2[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 157;

Ubicazione e confini.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione è sito al margine Ovest del centro abitato, ai margini della SS 111 nel tratto in cui, provenendo da Gioia T., si accede a Taurianova. Oltre che con la citata SS 111, il fabbricato nel suo giro confina con le p.lle 173, 309, 204 e 322.



Urbanistica.

Il fabbricato fu costruito abusivamente e successivamente oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (reg. n° 563, prot. n° 6.151 - rilasciata dal sindaco protempore in data 12.05.1994).

Nota bene Il lavatoio rilevato sul balcone nel retro del fabbricato ed il bagno realizzato sul balcone a lato del fabbricato sono stati realizzati in assenza dei prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusivi.

Nota Bene – L'unità immobiliare in questione è sprovvista della certificazione di classe energetica e quella di conformità degli impianti alle norme di settore.

Provenienza.

Il bene pervenne in piena proprietà dell'esecutata a seguito di donazione - accettata - Atto per

[REDACTED]

Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori

Stima effettuata in riferimento alla superficie catastale di mq 156

mq 156 x 720 €/mq = € 112.320,00

Abbattimento del 15% per tener conto dei costi e degli oneri da sostenere per le rifiniture esterne del fabbricato e per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle variazioni riscontrate rispetto alle planimetrie di progetto.

€ 112.320,00 x 0,85 = € 95.472,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 95.472,00



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

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO

SPA CONTRO

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

LOTTO **008**

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
 LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 008 - Appartamento in Taurianova, catastalmente censito
 al F.26 p.lla 174 sub 5 in corso di costruzione.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento in corso di costruzione sito al primo piano di un fabbricato a 3 piani fuori terra edificato sul finire degli anni 70 del secolo scorso e sito nella periferia Ovest del centro abitato di Taurianova.

Il fabbricato è cinto da una corte di pertinenza ed sito ai margini della SS 111 che, nel tratto in questione, è una delle più importanti articolazioni viarie che permea il comprensorio. La zona è quella prossima al bivio con il Viale San Martino, che porta verso il centro cittadino e si caratterizza per la diffusa presenza di attività commerciali di vario genere e per la facilità di collegamento con il centro di Taurianova e con i comuni vicini.

L'edificio si presenta diviso in due parti dal vano scala che serve l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori ed alla corte sita sul retro. Ad ogni piano vi sono 2 appartamenti uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Est rispetto al vano scale. Visto dall'esterno il fabbricato evidenzia uno stato di incompletezza per il quale il lato Ovest si presenta intonacato ma privo delle finiture di facciata e gli appartamenti sono internamente ultimati ed abitati. Il lato Est invece presenta la muratura esterna in laterizi privi di intonaco e di altre finiture e gli appartamenti sono ancora al rustico, privi di ogni finitura interna e privi anche di tutti infissi.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi. Il pian terreno è adibito a laboratori artigianali corredati di 4 saracinesche metalliche, 2 per lato rispetto al portone d'ingresso che è sito in posizione centrale. Le pareti perimetrali del primo e del secondo piano sono ornate da balconi con parapetto in muratura. La copertura è realizzata



con lastrico solare allargato da una balconatura continua che decorre tutta intorno al fabbricato.

La parte Ovest del lastrico solare è protetta da una soprastante copertura in lamiera coibentate supportate da struttura in profilato metallico.

Nella corte sul retro del fabbricato, con accesso carraio servito da un cancello metallico sul lato dello stesso ed accesso pedonale servito da un portoncino che collega direttamente con il vano scale condominiale, si rileva la presenza di manufatti edilizi aperti, utilizzati come box auto a servizio delle unità abitative.

Il fabbricato è regolarmente collegato alla rete di adduzione idrica ed a quella di deflusso fognario oltre che alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del metano.

L'immobile di cui al presente lotto è l'appartamento al primo piano sito sul lato Est del vano scala.

L'accesso al vano scale è servito da un portone metallico con inserti in vetro, l'interno si presenta completamente rifinito, le superficie murarie sono intonacate, lisciate e tinteggiate, le scale hanno il piano di calpestio rifinito e rivestito con lastre di granito, le rampe sono delimitate da ringhiera metallica di fattura artigianale.

L'accesso all'appartamento è servito da un pannello in legno apposto in via provvisoria e disimpegna verso i vari ambienti.

L'interno si presenta completamente al rustico, provvisto soltanto dei muri perimetrali e di quelli divisioni interni.

Le superfici murarie ed il soffitto evidenziano i laterizi costitutivi e son privi d'intonaco e di ogni finitura; il piano di calpestio è in cemento grezzo senza pavimentazione; mancano tutti gli impianti; mancano gli infissi interni e quelli sterni.



N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Appartamento in Viale San Martino a Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 5 – fabbricato in corso di costruzione;

Ubicazione e confini.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione è sito al margine Ovest del centro abitato, ai margini della SS 111 nel tratto in cui, provenendo da Gioia T., si accede a Taurianova. Oltre che con la citata SS 111, il fabbricato nel suo giro confina con le p.lle 173, 309, 204 e 322.

Urbanistica.

Il fabbricato fu costruito abusivamente e successivamente oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (reg. n° 563, prot. n° 6.151 - rilasciata dal sindaco protempore in data 12.05.1994).

Provenienza.

Il bene pervenne in piena proprietà dell'esecutata a seguito di donazione - accettata - Atto per nota [REDACTED]

Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori

Stima effettuata in riferimento alla superficie catastale di mq 156

mq 151 x 700 €/mq = € 105.700,00



Abbattimento del 50% per tener conto dei costi e degli oneri da sostenere per le rifiniture interne ed esterne dell'appartamento e del fabbricato.

€ 105.700,00 x 0.5 = € 52.850,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 52.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO SPA CONTRO

PERIZIA GENERALE

- Pag. 1- Premessa;
- Pag. 2- generalità eseguiti;
- Pag. 3- Immobili pignorati;
- Pag. 6- Provenienza e storia;
- Pag. 12 - Iscr. e Trascrizioni;
- Pag. 17- Nota Bene 1 e 2;
- Pag. 18- Nota Bene 3;
- Pag. 19- Suddivisione in lotti;
- Pag. 21- VALORI

ALLEGATI di CANCELLERIA

- Ordinanza e Bando di vendita
 - N° 1 copia cartacea;
 - SPECIFICA COMPETENZE e nota spese

LOTTI

- Lotto 001** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 002** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 003** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 004** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 005** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 006** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 007** – Descrizione, urbanistica, occupazioni, valore, fotografie, planimetria e visure;
- Lotto 008** – Descrizione, urbanistica, 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

ASTE TRIBUNALE DI PALMI
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2018 R.G.E. - PROMOSSA DA

INTESA SAN PAOLO SPA CONTRO [REDACTED]

Prossima Udienza

11.12.2019

Giudice delle Esecuzioni

Dr. Mario CECCHINI

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 n° 65/2018 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 - Comuni di Taurianova e Terranova Sappo Minulio (RC) -, 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 nei comuni ove ricadono i beni ed in quelli contermini con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari 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 13.12.2019, alla presenza e con la collaborazione del Custode Giudiziario, d.ssa Tiziana FILIPPONE.

GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]

C. F. [REDACTED]

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili esegutati, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alle parti esegutate nelle date del 14.07.2018 e 19.07.2018 e trascritto il 10.08.2018 ai nn 13.358 e 10.684 sono:

Beni di proprietà comune, in ragione di 1/2 ciascuno, di

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 226 AA di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 225 AA di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; p.lla 161 AA di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16

➤ **Fabbricato rurale** in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla 101 di are 0,16;

➤ **Fabbricato** in Taurianova, catastalmente censito al foglio 30 p.lla 163/1 con annesso terreno agricolo catastalmente censito al F. 30 p.lla 181, agrumeto di ha 00.20.00

Beni di proprietà esclusiva di XXXXXXXXXX

- **Fondo agricolo** in Taurianova, catastalmente censito al F.25
 - p.lla 77 di ha 00.08.00;
 - p.lla 82 AA di ha 00.20.60 e 82 AB di ha.00.00.30;
 - p.lla 114 AA di ha 00.00.67 e 114 AB di ha 00.04.43;
 - p.lla 115 di ha 01.15.40;
 - p.lla 128 di ha 00.26.60;
- **Appartamento** in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, di vani 6,5;
- **Piano cantinato** in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 p.lla 174 sub 2, cat, C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;
- **Fondo rustico** in Taurianova, catastalmente censito al F. 25
 - p.lla 71 AA di ha 00.06.00 e 71 AB di ha 00.00.40;
 - p.lla 74 di ha 01.05.40;
 - p.lla 75 AA di ha 00.20.00 e 75 AB di ha 00.19.60;
 - p.lla 76 AA di ha 00.63.00 e 76 AB di ha 00.30.00;
 - p.lla 81 AA di ha 00.41.10 e 81 AB di ha 00.55.00.

Beni di proprietà esclusiva del fidejussore, datore di ipoteca,

[REDACTED]

➤ n. 2 appartamenti adiacenti siti in Taurianova, catastalmente censiti al F.26

- p.lla 174 sub 3, cat. A/2, di vani 6,5

- p.lla 174 sub 5, in corso di costruzione.

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento - 10.08.2018 - i beni

oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

➤ *Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 226 AA di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;*

Nel 2008, il bene pervenne in capo agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno,

per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] - Atto per notar [REDACTED]

rogato i [REDACTED]

Nel 2001, il bene pervenne alle suddette venditrici per

donazione ricevuta da [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] - Atto per notar [REDACTED]

[redacted] Taurianova, rogato [redacted] trascritto il

Nel 1977, quota di 1/2 del bene pervenne al suddetto donante

per acquisto fattone - nella più ampia consistenza della p.lla

102 - da [redacted]

Nel 1961, quota di 1/2 del bene pervenne al suddetto donante

per acquisto [redacted] nella più ampia consistenza della p.lla

102 - da [redacted]

➤ *Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 225 AA di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; p.lla 161 AA di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16*

➤ Nel 2008, il bene pervenne in capo agli esecutati [redacted]

[redacted], in ragione di 1/2 ciascuno,

per acquisto fattone da [redacted]

➤ Nel 2001, il bene pervenne alle suddette venditrici per

donazione ricevuta da [redacted]

➤ Nel 1977, quota di 1/2 del bene pervenne [redacted]
 per acquisto fattone - nella più ampia consistenza della p.lla
 102 - da [redacted]

➤ Nel 1961, quota di 1/2 del bene pervenne [redacted]
 per acquisto fattone, nella più ampia consistenza della p.lla
 102 - [redacted]

➤ *Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla
 101 di are 0,16;*

➤ Nel 2008, il bene pervenne in capo agli esecutati [redacted]
 [redacted] in ragione di 1/4 ciascuno,
 per acquisto fattone d [redacted]

rogato [redacted] trascritto [redacted]

Nel 2001, il bene pervenne alle suddette venditrici per donazione ricevuta da [redacted]

nata a [redacted]

[redacted] - Atto per [redacted]

rogato il [redacted]

Nel 1977, quota di 1/2 del bene pervenne a [redacted]

per acquisto fattone - nella più ampia consistenza della p.lla

102 - [redacted]

Nel 1961, quota di 1/2 del bene pervenne a [redacted]

per acquisto fattone, nella più ampia consistenza della p.lla

rogato il [redacted]

➤ *Fabbricato in Taurianova, catastalmente censito al foglio 30 p.lla 163/1 con annesso terreno agricolo catastalmente censito al F. 30 p.lla 181, agrumeto di ha 00.20.00*

Nel 2008, i beni pervennero in capo agli esecutari [redacted]

per acquisto fattone [redacted]

[redacted] per i diritti

pari a 2/3 della piena proprietà - da [redacted] nato a

[redacted] i diritti pari a 1/6 della piena proprietà -

[redacted] nata a Taurianova [redacted] per i diritti

pari a 1/6 della piena proprietà - Atto [redacted]

[redacted]

Nel 2008, quota di 1/2 del diritto di proprietà pervenne in ragione di

1/6 ciascuno ai suddetti venditori per successione a [redacted]

[redacted] deceduta in Taurianova il [redacted], denuncia di

successione trascritta il [redacted] denuncia di

successione trascritta il [redacted] denuncia di

successione trascritta il [redacted] - con

accettazione tacita a rogito notar [redacted]

[redacted]

Nel 1990, quota di 1/2 del diritto di proprietà pervenne al signora

[redacted] per acquisto fattone da [redacted] nato

a [redacted] - in regime di comunione legale - Atto per

[redacted]

NOTA BENE – All' atto di compravendita con cui i beni pervennero agli esecutati non ha fatto seguito la conseguente voltura e pertanto gli stessi si trovano ancora catastalmente intestati alla ditta venditrice

Beni di proprietà esclusiva di [REDACTED]

- Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25
 - p.lla 77 di ha 00.08.00;
 - p.lla 82 AA di ha 00.20.60 e 82 AB di ha.00.00.30;
 - p.lla 114 AA di ha 00.00.67 e 114 AB di ha 00.04.43;
 - p.lla 115 di ha 01.15.40;
 - p.lla 128 di ha 00.26.60;
- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, di vani 6,5;
- Piano cantinato in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 p.lla 174 sub 2, cat. C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;

Nel 2007 i beni pervennero in piena proprietà dell'esecutata

[REDACTED] seguito di donazione - accettata da [REDACTED] parte di [REDACTED] nato [REDACTED]

Atto per notar [REDACTED]

Nel 1997 i beni pervennero in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] - Atto per

notar [REDACTED]

- Fondo rustico in Taurianova, catastalmente censito al F. 25
 - p.lla 71 AA di ha 00.06.00 e 71 AB di ha 00.00.40;
 - p.lla 74 di ha 01.05.40;
 - p.lla 75 AA di ha 00.20.00 e 75 AB di ha 00.19.60;

p.lla 76 AA di ha 00.63.00 e 76 AB di ha 00.30.00;
p.lla 81 AA di ha 00.41.10 e 81 AB di ha 00.55.00.

Nel 2007 i beni pervennero in piena proprietà dell'esecutata

[redacted] a seguito di donazione da parte di [redacted]

[redacted] - Atto per notar [redacted]

Nel 1997 i beni pervennero in piena proprietà di

[redacted] per acquisto fattone da [redacted]

nata a [redacted] - Atto per notar [redacted]

Beni di proprietà esclusiva del fidejussore, datore di ipoteca,

- n. 2 appartamenti adiacenti siti in Taurianova, catastalmente censiti al F.26
 - p.lla 174 sub 3, cat. A/2, di vani 6,5
 - p.lla 174 sub 5, in corso di costruzione.

Nel 1975 il terreno su cui furono poi edificati i beni in esecuzione (ex p.lla 36) pervenne in piena proprietà di

[redacted] per acquisto fattone da [redacted]

nato a [redacted]

(nella relazione notarile erroneamente indicata come [redacted])



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Oltre al pignoramento per cui è causa i beni esecutati sono oggetto dei seguenti

gravami:

BENI DI PROPRIETÀ COMUNE, IN RAGIONE DI 1/2 CIASCUNO, DI

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 226 AA** di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 225 AA** di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; **p.lla 161 AA** di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16
- Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, **p.lla 101** di are 0,16;

2011 Ipoteca Legale - iscritta il 31.03.2011 ai nn 6.657 e 1.347 in favore di Equitalia ETR SpA per un importo di € 35.259,17. I beni gravati da ipoteca sono: quota di 1/4 dei terreni in Terranova Sappo Minulio F.6 p.lla 101 e p.lla 161

2012 Verbale di pignoramento - trascritto il 14.02.2012 ai nn 2.820 e 2.434 in favore della Sedici Banche spa, contro

Tra i beni gravati da

pignoramento vi sono:

- Terranova Sappo Minulio F. 6 p.lla 226, p.lla 225, p.lla 161, p.lla 101;

2015 Ipoteca Legale - iscritta il 24.07.2015 ai nn 12.156 e 1.048 in favore di

Monte dei Paschi di Siena SpA per un importo di € 95.000,00, contro [REDACTED]

[REDACTED] Tra i beni

gravati da ipoteca vi sono anche -

- i diritti pari ad 1/2 sui seguenti beni:
- Terranova Sappo Minulio F. 6 p.lla 226, p.lla 225, p.lla 161
- i diritti pari ad 1/4 sui seguenti beni:
- Terranova Sappo Minulio F. 6 p.lla 101;

2016 Verbale di Pignoramento - trascritto il 08.03.2016 ai nn 3.645 e 2.961 in

favore di Monte dei Paschi di Siena SpA, contro [REDACTED]

[REDACTED] Tra i beni gravati dal


pignoramento vi sono anche:


- i diritti pari ad 1/2 sui seguenti beni:
- Terranova Sappo Minulio F. 6 p.lla 226, p.lla 225, p.lla 161
- i diritti pari ad 1/4 sui seguenti beni:
- Terranova Sappo Minulio F. 6 p.lla 101;


➤ Fabbricato in Taurianova, catastalmente censito al foglio 30 **p.lla 163/1** con annesso terreno agricolo catastalmente censito al F. 30 **p.lla 181**, agrumeto di ha 00.20.00

2009 Verbale di pignoramento - trascritto il 29.10.2009 ai nn 19.012 e 13.462 in


favore di [REDACTED]

 Tra le altre cose il pignoramento colpisce i diritti pari ad 1/6
sull'immobile in Taurianova F. 30, p.lla 163 sub 1;

2012 Verbale di pignoramento - trascritto il 14.02.2012 ai nn 2.820 e 2.434 in
favore della Sedici Banche spa, contro 


 Tra i beni gravati da
pignoramento vi sono:

- Taurianova F. 30 p.lla 163, p.lla 181.

2015 Ipoteca Legale - iscritta il 24.07.2015 ai nn 12.156 e 1.048 in favore di
Monte dei Paschi di Siena SpA per un importo di € 95.000,00, contro 

 Tra i beni
gravati da ipoteca vi sono anche -

- i diritti pari ad 1/2 sui seguenti beni:
- Taurianova F. 30 p.lla 163, p.lla 181

2016 Verbale di Pignoramento - trascritto il 08.03.2016 ai nn 3.645 e 2.961 in
favore di Monte dei Paschi di Siena SpA, contro 

 Tra i beni gravati dal
pignoramento vi sono anche:

- i diritti pari ad 1/2 sui seguenti beni:
- Taurianova F. 30 p.lla 163, p.lla 181

BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA D

- Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25
 - p.lla 77 di ha 00.08.00;
 - p.lla 82 AA di ha 00.20.60 e 82 AB di ha.00.00.30;
 - p.lla 114 AA di ha 00.00.67 e 114 AB di ha 00.04.43;
 - p.lla 115 di ha 01.15.40;
 - p.lla 128 di ha 00.26.60;
- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 **p.lla 174 sub 7**, cat. A/2, di vani 6,5;
- Piano cantinato in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 **p.lla 174 sub 2**, cat. C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;
- Fondo rustico in Taurianova, catastalmente censito al F. 25
 - p.lla 71 AA di ha 00.06.00 e 71 AB di ha 00.00.40;
 - p.lla 74 di ha 01.05.40;
 - p.lla 75 AA di ha 00.20.00 e 75 AB di ha 00.19.60;
 - p.lla 76 AA di ha 00.63.00 e 76 AB di ha 00.30.00;
 - p.lla 81 AA di ha 00.41.10 e 81 AB di ha 00.55.00.

1997 - Costituzione vincolo di indivisibilità trascritto il 06.12.1997 ai nn 17.045 e 14.445 su Taurianova F.25 p.lla 71, 74, 75, 76, 81, 215 e 217

2008 Ipoteca volontaria - iscritta il 23.10.2008 ai nn 20.042 e 2.477, iscritta in favore della Sedici Banche spa, contro

per un importo di € 1.200.000,00. Tra i beni gravati da ipoteca vi sono: Taurianova F. 25 p.lla 71, p.lla 74, p.lla 75, p.lla 76, p.lla 77, p.lla 81, p.lla 82. p.lla 114, p.lla 115, p.lla 128;

Taurianova F. 26 p.lla 174 sub 2 e p.lla 174 sub 7;

2012 Verbale di pignoramento - trascritto il 14.02.2012 ai nn 2.820 e 2.434 in

favore della Sedici Banche spa, contro

Tra i beni gravati da

pignoramento vi sono:

- Taurianova F. 25 p.lla 71, p.lla 74, p.lla 75, p.lla 76, p.lla 77, p.lla 81, p.lla 82, p.lla 114, p.lla 115, p.lla 128;
- Taurianova F. 26 p.lla 174 sub 2, p.lla 174 sub 3, p.lla 174 sub 5 e p.lla 174 sub 7;

BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEL FIDEJUSSORE, DATORE DI IPOTECA,

- n. 2 appartamenti adiacenti siti in Taurianova, catastalmente censiti al F.26 p.lla 174 sub 3, cat. A/2, di vani 6,5 p.lla 174 sub 5, in corso di costruzione.

FALLIMENTO - Sentenza trascritta il 20.06.1994 ai nn 9.969 e 8.589 in favore di creditori della società [redacted] di proprietà [redacted]

Annotazione di restrizione del 09.02.2007 nn. 3.206 e 384 comprendente tra l'altro anche la p.lla 36/c del foglio 26 in Taurianova

2007 Ipoteca volontaria - iscritta il 22.03.2007 ai nn 6.431 e 1.954, in favore della Banca Popolare di Crotone Società Per Azioni, contro [redacted]

[redacted] per un importo di € 120.000,00. I beni gravati da ipoteca sono:

Taurianova F. 26 p.lla 174 sub 3 e 174 sub 5

2008 Ipoteca volontaria - iscritta il 23.10.2008 ai nn 20.042 e 2.477, iscritta in favore della Sedici Banche spa, contro [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 1.200.000,00. Tra i beni gravati da ipoteca vi sono: Taurianova F. 26 p.lla 174 sub 3 e p.lla 174 sub 5

2012 Verbale di pignoramento - trascritto il 14.02.2012 ai nn 2.820 e 2.434 in favore della Sedici Banche spa, contro [REDACTED]

[REDACTED] Tra i beni gravati da pignoramento vi sono:

- Taurianova F. 26 p.lla 174 sub 3 e p.lla 174 sub 5;

NOTA BENE 1-

Il verbale di pignoramento del 2009, che colpiva quota di 1/6 del bene in Taurianova, foglio 30, p.lla 163 sub 1, ha generato la **Procedura Esecutiva n.141/2009** tutt'oggi aperta - prossima udienza rinviata al 20.03.2019. Il 13.07.2010 la procedura è stata oggetto di estinzione parziale relativa alla quota di 1/6 del bene in Taurianova, foglio 30, p.lla 163 sub 1 in quanto risultava già ceduto e non in proprietà dell'esecutato [REDACTED]

NOTA BENE 2-

Il verbale di pignoramento - trascritto il 14.02.2012 ai nn 2.820 e 2.434 in favore della Sedici Banche spa contro [REDACTED]

██████████ - ha generato la Procedura Esecutiva n°

186/2011 che colpiva i seguenti beni:

Taurianova F. 30 p.la 163, p.la 181

Terranova Sappo Minulio F. 6 p.la 226, p.la 225, p.la 161, p.la 101,

Taurianova F. 25 p.la 71, p.la 74, p.la 75, p.la 76, p.la 77, p.la 81, p.la 82.

p.la 114, p.la 115, p.la 128,

Taurianova F. 26 p.la 174 sub 2, p.la 174 sub 3, p.la 174 sub 5 e p.la 174 sub

7

Con provvedimento G.E del 14.06.2018 la procedura 186/2011 è stata estinta ed il 05.12.2018 ne è stata cancellata la trascrizione.

NOTA BENE 3-

Il Verbale di Pignoramento - trascritto il 08.03.2016 ai nn 3.645 e 2.961 in favore di Monte dei Paschi di Siena SpA, contro ██████████

██████████ ha generato al Procedura esecutiva n°

18/2016 e tra i beni gravati vi sono anche:

i diritti pari ad 1/2 sui seguenti beni:

Taurianova F. 30 p.la 163, p.la 181

Terranova Sappo Minulio F. 6 p.la 226, p.la 225, p.la 161

i diritti pari ad 1/4 sui seguenti beni:

Terranova Sappo Minulio F. 6 p.la 101;

Allo stato la Procedura è delegata per la vendita al dr Santo Arcangelo

CICCONI.


 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 esecutati in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

LOTTO 001 –

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 226 AA di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, p.lla 225 AA di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; p.lla 161 AA di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16
- Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, p.lla 101 di are 0.16;

LOTTO 002 –

- Fabbricato in Taurianova, catastalmente censito al foglio 30 p.lla


 163/1 e terreno agricolo p.lla 181 di ha 00.20.00

➤ **LOTTO 003** –

Terreno agricolo in Taurianova, foglio 25

- p.lla 71 AA – Uliveto di 3[^] classe, di ha 00.06.00 e 71 AB –
Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.00.40;
- p.lla 74 – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 01.05.40;
- p.lla 75 AA – Uliveto di 5[^] classe, di ha 00.20.00 e 75 AB –
Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.19.60;
- p.lla 76 AA - Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.63.00 e 76 AB –
Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.30.00;
- p.lla 81 AA – Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.41.10 e 81 AB –
Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.55.00.

LOTTO 004 –

Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25

- p.lla 77 di ha 00.08.00;
- p.lla 82 AA di ha 00.20.60 e 82 AB di ha.00.00.30;
- p.lla 114 AA di ha 00.00.67 e 114 AB di ha 00.04.43;
- p.lla 115 di ha 01.15.40;
- p.lla 128 di ha 00.26.60;

LOTTO 005 –

- Piano cantinato in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 p.lla 174 sub 2, cat. C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;

LOTTO 006 –

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 3, cat. A/2, classe 1[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 151

LOTTO 007 –

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, classe 2[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 157;

LOTTO 008 –

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 5 in corso di costruzione.

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 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.

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 -

- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 226 AA** di ha 00.10.89 e p.lla 226AB di ha 00.33.80;
- Terreno agricolo in Terranova Sappo Minulio, catastalmente censito al F. 6, **p.lla 225 AA** di ha 00.07.37 e p.lla 225 AB di ha 00.52.94; **p.lla 161 AA** di ha 00.02.84 e 161 AB di ha 00.01.16
- Fabbricato rurale in Terranova Sappo Minulio catastalmente censito al F. 6, **p.lla 101** di are 0.16;

PREZZO BASE D'ASTA = € 63.765,00

LOTTO 002 -

- Fabbricato in Taurianova, catastalmente censito al foglio 30 p.lla 163/1 e terreno agricolo p.lla 181 di ha 00.20.00

PREZZO BASE D'ASTA = € 312.400,00

LOTTO 003 –

Terreno agricolo in Taurianova, foglio 25

- p.lla 71 AA – Uliveto di 3[^] classe, di ha 00.06.00 e 71 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.00.40;
- p.lla 74 – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 01.05.40;
- p.lla 75 AA – Uliveto di 5[^] classe, di ha 00.20.00 e 75 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.19.60;
- p.lla 76 AA - Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.63.00 e 76 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.30.00;
- p.lla 81 AA – Uliveto di 6[^] classe, di ha 00.41.10 e 81 AB – Agrumeto di 2[^] classe, di ha 00.55.00.

PREZZO BASE D'ASTA = € 91.908,00

LOTTO 004 –

Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25

- Fondo agricolo in Taurianova, catastalmente censito al F.25
- p.lla 77 – agrumeto di 3[^] classe di ha 00.08.00;
- p.lla 82 AA – seminativo di 2[^] classe di ha 00.20.60 e 82 AB – agrumeto di 3[^] classe di ha.00.00.30;
- p.lla 114 AA - agrumeto di 3[^] classe di ha 00.00.67 e 114 AB – Pascolo arborato di ha 00.04.43;
- p.lla 115 - seminativo di 2[^] classe di ha 01.15.40;
- p.lla 128 - agrumeto di 2[^] classe di ha 00.26.60;

PREZZO BASE D'ASTA = € 98.137,60

LOTTO 005 –

- Piano cantinato in Taurianova, catastalmente censito al F. 26 p.lla 174 sub 2, cat, C/2, classe 2, superficie catastale mq 169;

PREZZO BASE D'ASTA = € 77.317,50



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 006 -

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 3, cat. A/2, classe 1[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 151

PREZZO BASE D'ASTA = € 95.130,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 007 -

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 7, cat. A/2, classe 2[^], di vani 6,5, superficie catastale mq 157;

PREZZO BASE D'ASTA = € 95.472,00

LOTTO 008 -

- Appartamento in Taurianova, catastalmente censito al F.26 p.lla 174 sub 5 in corso di costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA = € 52.850,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.



ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO



ASTE
GIUDIZIARIE.it