

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 28/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Gioia Tauro – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un oliveto di ettari 1.50.00, identificato nel Catasto Terreni al foglio 33 con la particella 591. In base al vigente strumento urbanistico il terreno in oggetto ricade in zona NI2 (Ambito della Porta a Terra).

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	1
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Destinazione urbanistica.....	2
08. Conformità catastale.....	2
09. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 2 fotografie;
- l'estratto di mappa.

01. **Descrizione:** fondo rustico di ettari 1.50.00 ubicato in contrada “Filicuso”, alla periferia del centro abitato di Gioia Tauro. Il lotto è costituito esclusivamente dalla particella 591 cui è possibile accedere dalla strada provinciale Gioia Tauro – Rizziconi percorrendo per circa 100,00 metri una strada interpodereale in terra battuta, ampia circa 3,00 metri. L'area, con pianta a forma di trapezio rettangolo, confina con la base minore, per circa 70,00 metri, con la strada interpodereale sopra citata. Il terreno, coltivato ad olivo, ha buona fertilità agronomica e giacitura pianeggiante. L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto di impianto a medio di circa metri 17 per metri 17.
02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)



- Ipoteca volontaria iscritta in data 14/02/2008 ai numeri 2671 R.G./286 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta in data 07/03/2017 ai numeri 3571 R.G./406 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 05/04/2018 ai numeri 5619 R.G./4659 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 33, part. 591.
06. **Confini:** la particella 591, secondo quanto indicato nell'estratto di mappa, confina nel suo giro con le particelle 587, 589, 688, 667, 704, 703, 798, 994, 801, 802, 811, 590 e con e con una striscia di terreno senza indicazione di mappale (per un errato inserimento in mappa del frazionamento 20/88 il mappale 396 è stato attribuito ad una porzione della particella 392 e non alla striscia di terreno, attualmente senza numero, che funge da strada interpoderale).
07. **Destinazione urbanistica:** in base allo strumento urbanistico vigente la particella 591 ricade nell'Ambito della Porta a Terra – NI2. La Porta a Terra costituisce un ambito di nuovo impianto nel quale sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, terziarie, sportive, ricreative, turistico-ricettive e produttive di servizio. I soggetti pubblici e privati interessati, prima di qualsiasi intervento che non sia di mantenimento delle risorse vegetazionali esistenti, hanno l'obbligo di presentare al Comune il programma di fattibilità di cui all'art. 6 del P.S.C. Non sono prescritti limiti di densità edilizia, di altezza, di rapporto di copertura. Sono ammesse tutte le tipologie edilizie ad eccezione di quelle a villini isolati, a schiera e a palazzine. Sono pertanto da preferirsi tipologie in linea, a corte e a torre.
08. **Conformità catastale:** nessuna difformità riscontrata.
09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui



ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **Terreno** di 15.000,00 mq

Valore dell'intero: 15.000,00 mq x 70,00 €/mq = € 1.050.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati:

Valore al netto della decurtazione: € 1.050.000,00 x 0,95 = € 997.500,00

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 997.500,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

