

Dott. agr. Domenico SOLANO
Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)
e-mail solano.d@libero.it
Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2022 R.G.E.

LOTTO 003

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

LOTTO 003 – Terreno agricolo con fabbricato rurale in Taurianova

F. 36 p.lla 515 sub 1 Contrada Pegara snc Piano T. Cat. A/4, classe 3, vani 4,5,
superficie catastale mq 77;

F. 36 p.lle 62, 63, 69, 81, 82 e 516

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno agricolo accorpato in un'unica entità produttiva e corredato di fabbricato rurale.

La zona ha i connotati tipici della campagna pianegiana, con insediamenti abitativi e produttivi diffusi ma poco concentrati, buona viabilità ed agevole collegamento sia con la Strada Provinciale 1 che collega Gioia Tauro e Taurianova, sia con il centro di Taurianova, attraverso la Via San Giovanni Dei Rossi. Il contesto è servito dalla rete di distribuzione elettrica ma non da quelle di adduzione idrica e di deflusso fognario. Le esigenze d'irrigazione vengono soddisfatte con attingimento da pozzo freatico in comune con altra azienda vicina.

Dal punto di vista produttivo il fondo è investito in un oliveto d'alto fusto, con alberature a sesto quadrato di 12 metri, spesso irregolare, con impianto risalente a circa 50 anni fa. Tra i filari degli ulivi si rinvencono alberature di diverso tipo, 6 alberi di noce e poi pero, pesco, susino, ciliegio, agrumi e fichi.

Il terreno ha tessitura di medio impasto, con buona fertilità agronomica e capacità drenante. La superficie è pianeggiante e la forma è pressoché regolare.

Nella parte interna al predio, in posizione pressoché centrale, si rinviene la presenza di un manufatto in cemento, costituito da una piattaforma sopraelevata di circa tre gradini rispetto al piano di campagna e con ogni probabilità, costituente il massetto base per l'apposizione di box in legno e altri manufatti mobili consono allevamento di animali.

Il fronte sulla strada interpodereale che ne serve l'accesso, ha decorso orientato Nord-Sud, è di circa 53 ml e sulla parte a Sud di esso apre il cancello metallico, con apertura a scorrimento ed ancorato a due pilastri di cemento armato siti ai suoi estremi, che serve l'accesso al fondo.

In prossimità del vertice Nord del fronte strada, si rilevano due pilastrature predisponenti il possibile ancoraggio di un ulteriore cancello d'accesso.

Perimetralmente il fondo è delimitato da una rete metallica elettrosaldata, alta circa 200 cm.

Il fabbricato rurale di vecchia edificazione, riportato in mappa con la p.lla 515, risulta sostituito da altra recente costruzione in blocchi di calcestruzzo e tetto a falda unica inclinata in senso antero-posteriore. (V. allegato planimetrico). Il fabbricato insiste su una superficie complessiva, compresa anche la tettoia antistante all'ingresso, di circa 32 m².

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

Identificazione catastale.

Agro di Taurianova, contrada Pegara, Foglio 36

p.lla 515 sub 1 snc – fabbricato al Piano T. Cat. A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq 77;

P.lla 62 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.11.20
P.lla 63 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.10.20
P.lla 69 – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.09.60
P.lla 70 – porzione AA – agrumeto di 3[^] classe della superficie di ha 00.01.10
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.06.30
P.lla 81 – porzione AA – Seminativo Irriguo di classe U, della superficie di
ha 00.00.35;
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.02.15;
P.lla 516 – porzione AA – agrumeto di 3[^] classe della superficie di ha 00.01.12;
– porzione Ab – uliveto di 4[^] classe della superficie di ha 00.16.90;

Ubicazione e confini.

L'immobile si trova in contrada Camarda e/o Torre lo Schiavo e nel suo giro confina con le p.lle 453, 61, 67, 68, 474, 86, 509, 575, 572, 573, 24 e 22 dello stesso foglio 36. Si precisa che sul confine con la p.lla 86 decorre una strada interpodereale identificata con il toponimo di C.da San Biase e che proseguendo, sul confine con le p.lle 474, 441, 75, 76 ed altre, collega i fondi con la S.P. 34 in contrada Torre Lo Schiavo.

Urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune classifica il predio in “Zona Omogenea “E1” Agricolo – Produttiva.

L'originario fabbricato insistente sul fondo era antecedente alla legge urbanistica del 1967 – L'attuale fabbricato insiste sulla stessa area di sedime del vecchio è di dimensioni inferiori e per esso, presso i competenti uffici comunali, non si rinvencono provvedimenti autorizzativi.

Provenienza.

Le p.lle 62, 69 e 81

risultano in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenute per acquisto, in regime di separazione dei beni, d

– atto per notar Mariachiara TERMINI del 20.05.2010, trascritto il 17.06.2010 al n. 8.205.

Le p.lle 515, 63, 70, 82 e 516

risultano in piena proprietà dell'esecutato, per come a lui pervenute per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]

Atto per notar Stefano Poeta di Gioia Tauro rogato il 26.07.2012 e trascritto il 03.08.2012 al n° 11.490.

Occupazioni.

LIBERO PER L'ESECUZIONE

Valori



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

Data: 22/09/2023 Ora:

Visura n.: T204020/26

5. Immobili siti nel Comune di TAURIANOVA (Codice L063) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		36	515	1			A/4	3	4,5 vani	Totale: 77 m² Totale esclude aree coperte*: 77 m²	Euro 111,55	CONTRADA PEGARA n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

11. Immobili siti nel Comune di TAURIANOVA (Codice L063) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						Reddito		Dati derivanti da
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario			
1	36	62		-	ULIVETO	04		11	20	Euro 3,18	Euro 3,76	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/03/2019 Pratica n. RC0125901 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 17030.1/2019)
2	36	69		-	ULIVETO	04		09	60	Euro 2,73	Euro 3,22	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. RC0214483 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 38147.1/2018)
3	36	81		AA AB	SEMIN IRRIG ULIVETO	U 04		00 02	35 15	Euro 0,19 Euro 0,61	Euro 0,13 Euro 0,72	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/05/2020 Pratica n. RC0111214 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14409.1/2020)

10. Immobili siti nel Comune di TAURIANOVA (Codice L063) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						Reddito		Dati derivanti da
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario			
1	36	63		-	ULIVETO	04		10	20	Euro 2,90	Euro 3,42	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. RC0214482 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 38146.1/2018)
2	36	70		AA AB	AGRUMETO ULIVETO	03 04		01 06	10 30	Euro 2,24 Euro 1,79	Euro 0,97 Euro 2,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. RC0214484 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 38148.1/2018)
3	36	82		-	ULIVETO	04		02	40	Euro 0,68 Lire 1.320	Euro 0,81 Lire 1.560	Impianto maccanografico del 01/01/1978
4	36	516		AA AB	AGRUMETO ULIVETO	03 04		01 16	12 69	Euro 2,28 Euro 4,74	Euro 0,98 Euro 5,60	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. RC0214484 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 38138.1/2018)

Valutazione commisurata alla superficie catastale del terreno ha 00.58.92 (m² 5.892)

ma comprendente anche il fabbricato di cui alla p.lla 515 e la sua area di sedime.

Ha 00.58.92 x € 45.000,00 = € 26.514,00

PREZZO BASE D'ASTA € 26.514,00