

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE LOTTO N. 004

ALLEGATI: Foglio n. 59, Particella n. 542

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- atto di compravendita;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 004

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà
[REDACTED]
[REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n.
59, Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito
Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel suo intero, l'immobile di cui sopra risulta essere di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trattasi di un fondo rustico situato in una posizione marginale rispetto al tessuto cittadino
del Comune di Cittanova; dal punto di vista commerciale, anche se l'immobile è
pianeggiante, è penalizzato poiché situato a ridosso dei torrenti "Meloni" e "Razzà o
Serra".

L'immobile catastalmente risulta coltivato ad agrumeto, ma nella realtà risulta incolto
sterile con qualche albero di ulivo.

Nell'intero l'immobile confina con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità della Signora Gerace Maria Lauretta e dei
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

➤ L'immobile è pervenuto al	
di Compravendita contro	

• Precedenti proprietari:

--	--

PRATICHE EDILIZIE

➤ Non previste, perchè trattasi di fondo rustico	
--	--

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fondo della presente Consulenza è localizzato in una zona decentrata rispetto all'area urbana di Cittanova e ricade in Zona Agricola. La conformazione del terreno è irregolare e si presenta con una giacitura pianeggiante, privo di alcuna coltivazione.

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"buono"**.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di Lotti con caratteristiche più o meno simili.

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

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo medio unitario pari a € 10,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

- Quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Terreno sito a Cittanova (RC) in località "Meloni", di proprietà [REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 542, Qualità Agrumeto, Classe 1, Superficie Mq 4.590,00, Reddito Dominicale € 205,05, Reddito Agrario € 59,26.	
Superficie Mq. 4.590,00 x € 10,00 = €	45.900,00

Rizziconi, 08 ottobre 2007

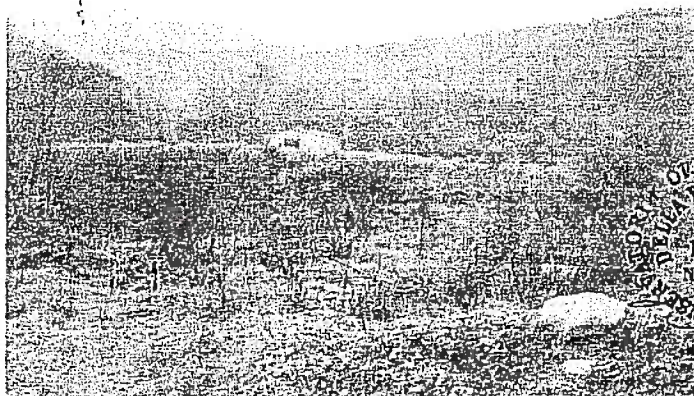
Il C.T.U.

Arch. Domenico Tripodi



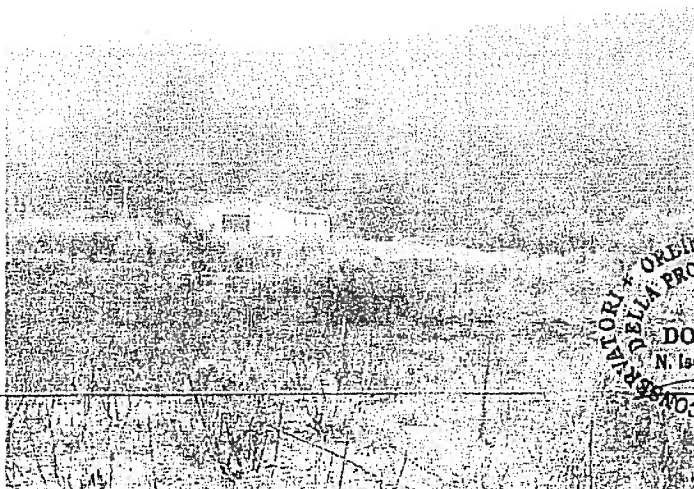
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 1 Confini del Fondo



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 2



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
DOMENICO TRIPODI
N. Iscr. 1806 - Sez. A - Sett. a

Località "Meloni"
Foglio n. 59, particella n. 542
Foto n. 3

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 77 del Ruolo Generale delle Esecuzioni	Anno 2002
PROMOSSA DA	BANCA INTESA S.p.A. di Milano
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	15 Gennaio 2005
DATA UDIENZA	25 Ottobre 2007
TEMPO UTILE PER CONSEGNA C.T.U.	25 Settembre 2007
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	Dott.ssa Mariadomenica Marchese

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi

RELAZIONE LOTTO N. 005

ALLEGATI: Foglio n. 58, Particella n. 232

- verbale d'accesso;
- rilievo fotografico;
- visura catastale attuale;
- stralcio foglio di mappa attuale;
- copia certificati.

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 005

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77 R.G.E. DEL 2002 PROMOSSA DA BANCA
INTESA S.P.A. DI MILANO IN DANNO DELLA [REDACTED]
[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di proprietà di 1/3 del Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", di proprietà
[REDACTED]
[REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n.
59, Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito
Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Nel suo intero, l'immobile di cui sopra risulta essere di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] in quanto [REDACTED] è deceduto il
[REDACTED]

trattasi di un fondo rustico localizzato in una posizione marginale rispetto al tessuto
urbano del Comune di Cittanova, e precisamente limitrofo alla fiumara "Sicca" la quale, a
sua volta, delimita il confine del comune di Cittanova con quello di Molochio. Dal punto di
vista commerciale il terreno è penalizzato in quanto, oltre ad essere posizionato in una
zona molto ripida, è situato altresì a ridosso della fiumara "Sicca".

L'immobile catastalmente risulta coltivato a Vigneto, ma nella realtà risulta incolto sterile
con arbusti e sterpaglie.

Nell'intero l'immobile confina [REDACTED]
[REDACTED], con la fiumara "Sicca", salvo e se altri.

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è nella piena disponibilità [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

➤ Iscrizioni	• Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 24.09.2002 al n. 1778 del Registro Particolare e n. 13972 del Registro Generale.
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	• Pignoramento Immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA. - Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.05.2003 al n. 6277 del Registro Particolare e n. 8008 del Registro Generale
➤ Difformità urbanistico-edilizie	Nessuna
➤ Difformità Catastali	Nessuna

PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

• Provenienza:

➤ L'immobile è pervenuto

• Precedenti proprietari:

➤

PRATICHE EDILIZIE

➤ Non previste, perché trattasi di fondo rustico

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il fondo della presente Consulenza è localizzato in una zona poco accessibile ed ai margini del territorio del comune di Cittanova e precisamente su un'area che fa da sponda alla fiumara "Sicca" con una forte pendenza; esso ricade in una zona agricola,

che un tempo era coltivata a vigneto, con la produzione di un vino detto "Prenura" molto conosciuto e rinomato nella zona. Oggi l'intera zona è completamente abbandonata a se stessa con vegetazione spontanea di arbusti e sterpaglie che nel tempo hanno invaso l'intera zona.

Il giudizio complessivo sullo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è **"pessimo"**.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Cittanova, con particolare riguardo alla compravendita di Lotti con caratteristiche più o meno simili.

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

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo medio unitario pari a € 5,00/mq che si ritiene possa tranquillamente essere applicato all'immobile in questione.

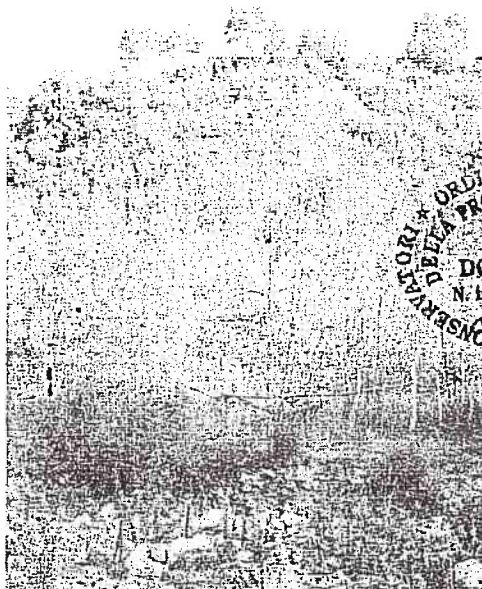
- Quota di proprietà di 1/3 del Terreno sito a Cittanova (RC) in "C/da Prenura", [REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 59, Particella n. 232, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Mq 1.330,00, Reddito Dominicale € 8,93, Reddito Agrario € 5,84.	
Superficie Mq. 1.330,00 x € 5,00 = €	6.650,00

Rizziconi, 08 ottobre 2007

Il C.T.U.
Arch. Domenico Tripodi



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 1



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 2



Località "C/da Prenura"
Foglio n. 59, particella n. 232
Foto n. 3