



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° 41/2024 R.G.E. Promossa da [REDACTED]



Prossima Udienza

18.12.2024



Giudice delle Esecuzioni

D.ssa Alessandra PICCIONE





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 41/2024 R.G.E. 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 eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Varapodio, 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 nel comune di Varapodio 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 sulle informazioni e sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo espletate in tre diverse sessioni datate 09.08 – 10.09 e 19.09.2024.



GENERALITA' DELL'ESECUTATO



➤ Nato a Cinquefrondi (RC) il 24.10.1976

➤ Residente a Taurianova (RC) in Via Pisacane

n° 21

➤ Codice Fiscale MRT NTN 76R24 C710W

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di **pignoramento**

notificato alla parte eseguita in data 24.06.2024 e trascritto in data

01.07.2024 ai nn 11.893/9.860 sono:

- 1 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 72/AA – Seminativo di ha 00.00.36;
- 2 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 72/AB – Agrumeto di ha 00.08.90;
- 3 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 55 – Agrumeto di ha 00.07.00;
- 4 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 56 – Agrumeto di ha 00.89.80;
- 5 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 102/AA Seminativo di ha 00.13.34;
- 6 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 102/AB Uliveto di ha 00.02.26;
- 7 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 146/AA – Agrumeto di ha 00.02.30



8 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 146/AB – Agrumeto di ha 00.02.65

9 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 179/AA – ex 57 - Uliveto di ha 00.00.81

10 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 179/BB - ex 57 - Agrumeto di ha 01.91.00

11 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 181 - ex 148 - Agrumeto di ha 00.44.40;



12 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 192 - ex 145 - Agrumeto di ha 01.91.26;

13 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 193 - ex 145 - Agrumeto di ha 00.80.60;

14 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 194 – ex 145 - Agrumeto di ha 00.07.74;



15 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 195 – ex 147 - Agrumeto di ha 00.00.13;

16 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 196- ex 147 - Agrumeto di ha 00.40.24;

17 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 197- ex 151 - Agrumeto di ha 00.00.16;

18 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 198 – ex 151 - Agrumeto di ha 00.17.52;



19 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 199 – ex 152 - Agrumeto di ha 00.20.08;





20 Terreno agricolo in comune di Varapodio (RC), C.da Foresta Folpà, catastalmente censito al F. 5 p.lla 200 – ex 152 - Agrumeto di ha 00.90.52;

per un totale di ha 8.11.07

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 01.07.2024, i beni oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

I terreni pervennero in piena proprietà dell'esecutato per acquisto fattone da ROMEO Gaetano nato il 25.10.1968 ad Oppido Mamertina.

- Atto per notar Rita TRIPODI di Sant'Eufemia d'Aspromonte del 28.10.2011, trascritto il 09.12.2011 ai nn. 21.672/16.067 – Varapodio F. 5, p.lle n° 148 e 182
- Atto per notar Rita TRIPODI di Sant'Eufemia d'Aspromonte del 24.02.2010, trascritto il 05.03.2010 ai nn. 4.304/3.052 – Varapodio F. 5, p.lle n° 55, 56 AA e AB, 72, 102, 145 AA e AB, 146 AA e AB, 147 AA e AB, 151 AA e AB, 152 AA e AB, 179 AA e BB, 181 AA e BB e 180

Al venditore ROMEO Gaetano, i terreni erano pervenuti per acquisto fattone da Elena REYTANI, nata a Napoli l'11.12.1938 ed Eleonora REYTANI, nata a Napoli il 05.06.1934.

- Atto per notar Francesco Maria ALBANESE del 26.11.1987 trascritto il 02.12.1987 ai nn. 16.394/13.802

- Vincolo trentennale di indivisibilità, trascritto il 02.12.1987 ai nn. 16.396 e 13.803, su terreni di cui all'acquisto per notar Francesco Maria ALBANESE del 26.11.1987 - acquisto di immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della piccola proprietà diretta coltivatrice.
- Pignoramento notificato alla parte esecutata in data 24.06.2024 per un importo di € 168.234,99 e trascritto in data 01.07.2024 ai nn 11.893/9.860

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in agro di Varapodio, nella parte a Nord Est del territorio comunale, in prossimità dei confini con quello di Taurianova.

Il fondo ha giacitura pianeggiante, tessitura di medio impasto – tendenzialmente sciolta - di ottima fertilità agronomica.

Il predio è accorpato in un'unica entità produttiva, perimetralmente delimitata da recinzione fisica – costituita da rete metallica elettrosaldata sostenuta da palificazione metallica ancorata ad un muretto di calcestruzzo.

L'accesso principale è servito da un ampio cancello metallico a battenti contrapposti, idoneo all'attraversamento con mezzi pesanti e camion di ogni dimensione. Un accesso secondario, anch'esso corredato di cancello

metallico a battenti contrapposti, serve il corpo dell'azienda ma non è connesso con la viabilità interna della stessa. Entrambi gli accessi collegano ad una strada pubblica, con il fondo in terra battuta, che con un percorso di circa 3 km collega alla Strada Provinciale n° 29



In proiezione all'ingresso principale si rileva la presenza del centro aziendale, costituito da due fabbricati rurali. Un capannone adibito ad autorimessa/deposito ed un fabbricato residenziale, di costruzione remota.

NOTA BENE - Si precisa che – che pur facendo parte del centro aziendale ed essere strettamente interconnesso e funzionale all'attività aziendale che vi si esercita – il capannone non risulta essere pignorato. Di seguito se ne propone comunque la descrizione in quanto trattasi di una struttura che di fatto è in uso dell'azienda.

Il capannone – V. all. Planimetria – ha struttura in muratura portante dello spessore di 30 cm, ha pianta rettangolare con lato lungo di m 19,1 e lato corto di m 10,1 (per una superficie lorda complessiva di m² 203). In entrambi i lati corti si rinviene la presenza di due cancelli metallici ad apertura per scorrimento, corredati di porta con apertura a battente.

La luminosità e l'aerazione dell'interno vengono assicurati da quattro finestroni - larghi circa 300 cm ed alti circa 150 cm - siti 2 per lato nella parte alta dei lati lunghi.

La copertura è realizzata in lamiera grecata, ancorata a listelli metallici con profilo ad Ω omega supportati da capriate metalliche.

L'altezza interna, al colmo, è di circa 616 cm, mentre i prossimità della linea di gronda è di 545 cm.

Il piano di calpestio è in battuto di calcestruzzo, con superficie lisciata. In alcune situazioni puntuali si presenta divelto e/o scrostato dall'usura.

Le superfici murarie, sia interne che esterne, si presentano finite di intonaco e tinteggiate.

Gli impianti sono realizzati con canaline sopra traccia.



Il fabbricato residenziale – V. all. Planimetria - è a semplice elevazione e di edificazione remota, presumibilmente risalente alla prima metà del secolo scorso.

Il fabbricato ha struttura in muratura autoportante dello spessore di circa 40 cm ed è corredato di due diverse porte d'accesso – una sul lato attiguo al capannone e l'altra sul lato contrapposto.

La superficie lorda complessiva di circa 100 m² (10 m x 10 m), la copertura è realizzata a tetto a falde spioventi con tamponatura in tegole marsigliesi.

L'altezza interna, dal piano di calpestio al sottotetto è di circa 314 cm.

Porte interne, infissi esterni, pavimenti, superfici murarie e bagno, mostrano in tutta evidenza uno stato totale abbandono, perdurante da oltre un decennio, ed assoluta mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Il terreno

L'azienda risulta corredata di pozzo aziendale per l'irrigazione, allacciata alla rete di distribuzione elettrica e collegata direttamente con la strada pubblica che ne serve l'accesso.

In base all'investimento colturale si distinguono 3 appezzamenti.

Partendo dal confine a sud si rileva la presenza di un **actinidiето** – circa 4 ha – appezzamento di superficie pianeggiante, posta ad angolo tra i greti dei due torrenti (il Torrente Calabro ed un suo affluente) che ne segnano il confine a Sud e ad Ovest.



Il terreno è di ottima fertilità organica e minerale, è di medio impasto, tendenzialmente sciolto, con preponderanza della matrice sabbiosa.

L'actinidieta è impiantato da circa 10 anni ed è strutturato con sistema di allevamento a tendone supportato da palificazione in calcestruzzo armato e tiranti in acciaio.

Il sesto d'impianto è di m 4 x m 2, per una densità teorica complessiva di circa 1250 piante ad ettaro. Considerando l'8% di fallanze, possiamo stimare un investimento reale di circa 1.150 piante per ettaro.

L'impianto si presenta in buone condizioni colturali e vegetative, è corredato di impianto di irrigazione con nebulizzatori sottochioma.

Procedendo in direzione nord, in posizione centrale dell'azienda si rinviene una porzione di **terreno libero** – circa 0.57 ha, con tutta probabilità derivante dall'espianto di un precedente frutteto. Trattasi di una striscia di circa 26 metri di terreno incolto che decorre da Est a Ovest dell'azienda. Il

lato corto sul confine Est è parte del fronte strada che delimita l'azienda dalla viabilità esterna. Su detta porzione di fronte si rinviene un altro cancello di accesso, anch'esso in profilato metallico ed a battenti contrapposti.

Tutto il perimetro di questa porzione di terreno è contrassegnato da una bordura alberata con ulivi da mensa e/o a duplice attitudine.

La porzione a nord del predio è contrassegnata da un **agrumeto** – circa 3.55 ha – impiantato a sesto regolare di 5 m x 5 m, per la produzione di arance precoci (Naveline) e tardive (Valencia Late). Sebbene corredato di impianto d'irrigazione e quant'altro necessario per una proficua coltivazione, l'agrumeto versa in stato di completo perdurante abbandono.



Le erbe infestanti ricoprono l'intera superficie e in qualche caso aggrediscono le chiome delle alberature.



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



Ubicazione e confini.



Il predio si trova in Contrada Folpà, ai margini del Torrente Calabro, sulla fascia perimetrale a Nord del territorio comunale di Varapodio.



Nel suo giro confina a Sud con un affluente del torrente Calabro, a Ovest con il torrente Calabro e con le p.lle 149, 153, 154 e 182, a Nord con le p.lle 53, 54, 101 e 150 e ad Est con la strada pubblica che ne serve l'accesso.



Urbanistica.



Sul fondo non si rinvencono costruzioni abusive.



Dei 2 fabbricati del centro aziendale, uno – il capannone non pignorato – è identificato con la p.lla 180, è stato costruito previo rilascio di *concessione di costruzione* n° 350 del 28.01.1991 e successiva certificazione di agibilità – prot. n° 4.960/2013 – rilasciata il 19.02.2014.



L'altro fabbricato, identificato con la p.lla 146 - è di edificazione remota, risalente alla prima metà del secolo scorso.



La destinazione urbanistica del terreno (V. allegata certificazione) è *E1 Zona Agricola*





Provenienza.

- Atto per notar Rita TRIPODI di Sant'Eufemia d'Aspromonte del 28.10.2011, trascritto il 09.12.2011 ai nn. 21.672/16.067 – Varapodio F. 5, p.lle n° 148 e 182
- Atto per notar Rita TRIPODI di Sant'Eufemia d'Aspromonte del 24.02.2010, trascritto il 05.03.2010 ai nn. 4.304/3.052 – Varapodio F. 5, p.lle n° 55, 56 AA e AB, 72, 102, 145 AA e AB, 146 AA e AB, 147 AA e AB, 151 AA e AB, 152 AA e AB, 179 AA e BB, 181 AA e BB e 180

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione - Il terreno in atto è coltivato dal signor Luppino Alessandro, nato a Messina il 19.09.2002, giusto contratto d'affitto del 01.01.2021, NON trascritto e dunque non opponibile al pignoramento per cui è causa.

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. In particolare sono state considerate le ripartizioni delle



superfici, lo stato degli impianti colturali, la produttività nonché i costi da sostenere per portare l'agrumeto in condizioni di ordinarietà. Si è altresì considerato che il capannone insistente sulla p.lla 180 non sia eseguito e dunque non fa parte dei cespiti in vendita.

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:
Superficie totale ha 08.11.07 di cui

Circa ha 3.55.00 Agrumeto
ha 0.57,00 terreno libero
ha 4.00.00 actinidiето

ha $08.11.07 \times \text{€ } 36.000,00/\text{ha} = \text{€ } 291.985,2$

Abbattimento del 10% in considerazione della ridotta disponibilità di fabbricati aziendali e della distanza del centro aziendale dalla strada asfaltata (circa 3 Km)



$\text{€ } 291.985,2 \times 0,9 = \text{€ } 262.786,68$



PREZZO BASE D'ASTA € 262.786,68

Nota Bene :le valutazione sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura, tengono conto del rischio per vizi occulti 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.



IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO

