

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare n. 189 / 14 R.G.

- Banca di Credito Cooperativo della Sila Piccola contro [REDACTED]

Relazione preliminare

Con ordinanza del 30.01.2015, il Sig. G.E. del Tribunale di Catanzaro, Dott. S. Damiani, conferiva al sottoscritto Dott. Agr. Salvatore Aloï, incarico di C.T.U. nel procedimento in epigrafe.

Il 10 febbraio 2015 il nominato C.T.U. prestava giuramento di rito.

Lo scrivente, svolte le indagini peritali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, effettuava, in data 27.02.2015, un sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, durante il quale i rilievi tecnici venivano corredati di riprese fotografiche.

Ha redatto, quindi, la presente, breve, relazione, in ordine ai punti sub 2) e 3) della suddetta ordinanza:

- "una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali";

- " lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".

- Relativamente al primo punto (sub 2 dell'ordinanza del G.E.) il C.T.U. ha rilevato quanto segue:

1) il bene pignorato è un appezzamento di terreno (con entrostanti fabbricati) sito nel Comune di Magisano, fraz. San Pietro Magisano, località "Poieri", e catastalmente identificato (così come indicato nell'atto di pignoramento) con foglio di mappa n. 11, particelle nn. 50, 52, 56, 59, 60, 87, 88, 89 (vedi all. n. 1 e n. 2).

All'interno dell'appezzamento si trovano n. 2 fabbricati, uno dei quali adibito a magazzino - deposito (vedi all. n. foto) e l'altro a casa - appoggio operai (con antistante area cortiliva e retrostante zona adibita a pollaio - vedi all. n. foto). detti fabbricati non risultano accatastati.

Il terreno, di estensione complessiva pari a mq. 24.740 circa (ossia Ha. 2.47.40 circa), presenta giacitura declive e forma irregolare (vedi all. n. foto e n. 2); l'ordinamento colturale è ad uliveto, con piante adulte in piena maturazione vegeto - produttiva, della cultivar Carolea (vedi all. n. foto).



Sono presenti, inoltre, alcuni alberi da frutto.

Nella parte più a monte il fondo è caratterizzato da aree coperte da vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea, tipica della macchia mediterranea.

Il terreno pignorato confina con prebenda parrocchiale di Vincolise, strada provinciale 159/3 (ex strada statale 109), proprietà [REDACTED] burrone Acquasanta, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] cimitero, salvi altri e più precisi confini.

- Riguardo al secondo punto (sub 3 dell'ordinanza del G.E.) il C.T.U. ha rilevato che del compendio pignoratizio mantiene il possesso il proprietario esecutato, [REDACTED]

Catanzaro 04.03.2015

Il C.T.U.
Dott. Agr. Salvatore Aloï

Allegati:

- 1) Visure catastali
- 2) Copia estratto di mappa con indicazione del fondo pignorato
- 3) Documentazione fotografica





Visura per soggetto

Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2015

Data: 16/02/2015 - Ora: 11.28.06
Visura n.: CZ0014534 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MAGISANO (Codice: E806) Provincia di CATANZARO

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di MAGISANO(Codice E806) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	11	50		-	ULIVETO 2	11 70		Dominicale Euro 5,14	Agrario Euro 3,63	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 14307.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CZ0065427) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	11	52		-	ULIVETO 2	75 20		Euro 33,01	Euro 23,30	Tabella di variazione del 26/06/1999 n. 11865.1/1999 in atti dal 26/04/2002 (protocollo n. 118586) VARIAZIONE DI CULTURA RICHIESTA DALLA PARTE	
3	11	56		-	ULIVETO 2	16 00		Euro 7,02 L. 13.600	Euro 4,96 L. 9.600	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
4	11	59		-	ULIVETO 2	73 00		Euro 32,05 L. 62.050	Euro 22,62 L. 43.800	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
5	11	60		-	ULIVETO 2	09 60		Euro 4,21	Euro 2,97	Tabella di variazione del 26/06/1999 n. 11865.1/1999 in atti dal 26/04/2002 (protocollo n. 118586) VARIAZIONE DI CULTURA RICHIESTA DALLA PARTE	
6	11	87		AA	ULIVETO 2	09 00		Euro 3,95	Euro 2,79	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 14310.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. CZ0065430) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
				AB	SEMIN ARBOR	05 00		Euro 1,03	Euro 0,49		

AUTUATO N. 1



Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2015

Data: 16/02/2015 - Ora: 11.28.06
Visura n.: CZ0014534 Pag: 2

Fine

7	11	88	-	ULIVETO	2	27	60	Euro 12,12 L. 23.460	Euro 8,55 L. 16.560	Impianto meccanografico del 09/07/1985
8	11	89	-	ULIVETO	2	20	30	Euro 8,91	Euro 6,29	Tabella di variazione del 26/06/1999 n. 11865.1/1999 in atti dal 26/04/2002 (protocollo n. 118586) VARIAZIONE DI CULTURA RICHIESTA DALLA PARTE

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 6: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 02.47.40 Redditi: Dominicale Euro 107,44 Agrario Euro 75,60

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

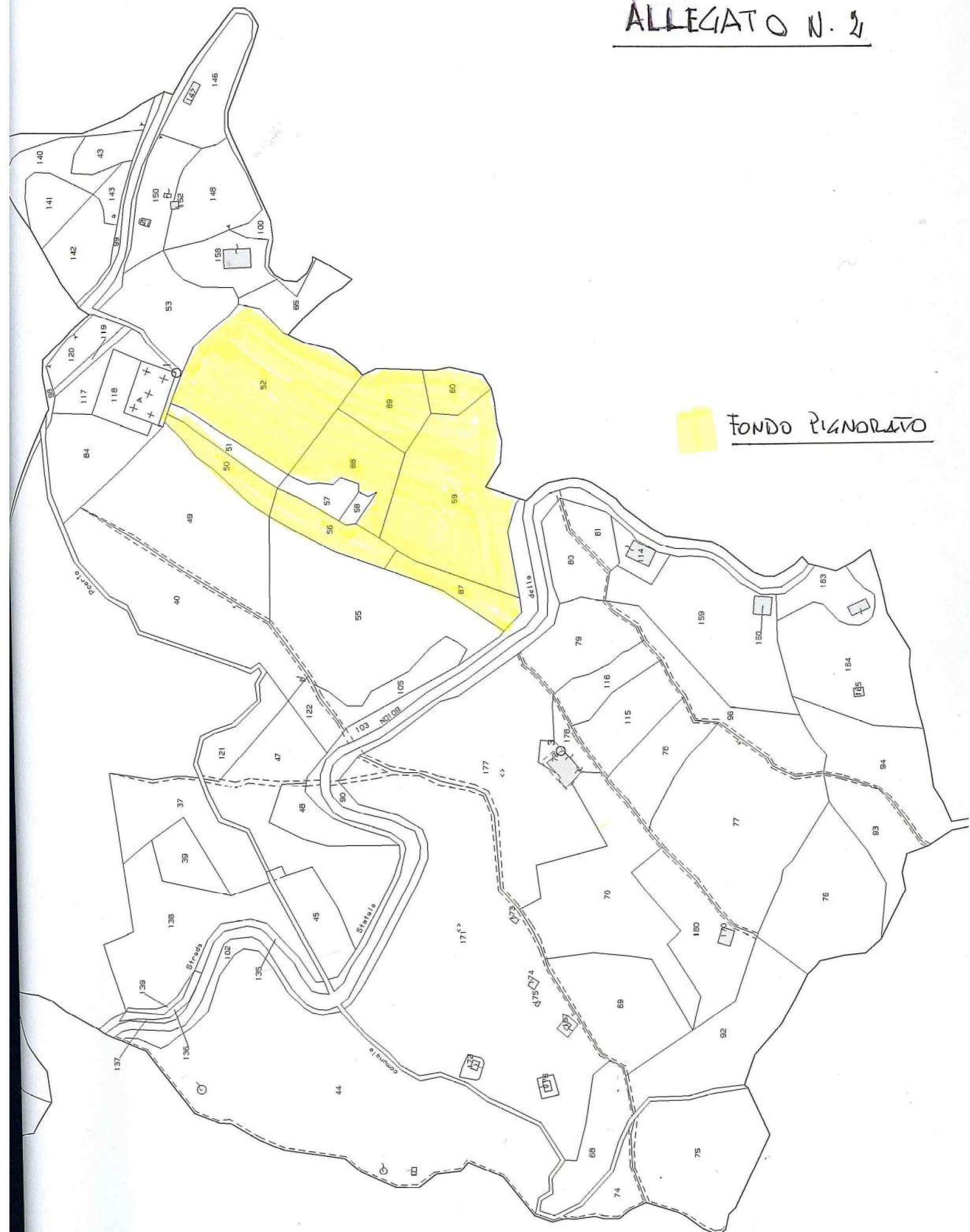
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2003 Trascrizione n. 1173.1/2003 in atti dal 06/03/2003 (protocollo n. 61844) Repertorio n.: 94880 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: VR Sede: CATANZARO n: 490 del 06/02/2003 COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 8 Ricevuta n. 4347 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ALOI SALV

FONDO PIGNORATO



ALLEGATO N. 3

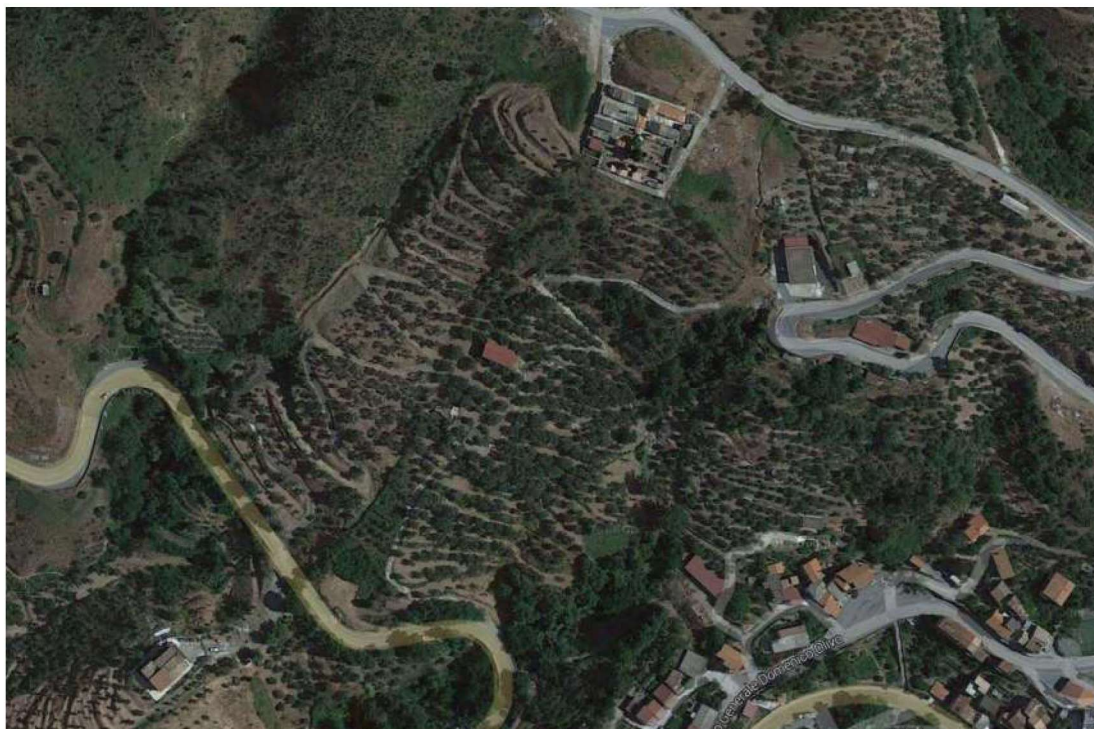


Foto 1 - Vista aerea del fondo pignorato, sito nel Comune di Magisano, fraz. San Pietro Magisano, località "Poieri"



Foto 2 - Uliveto

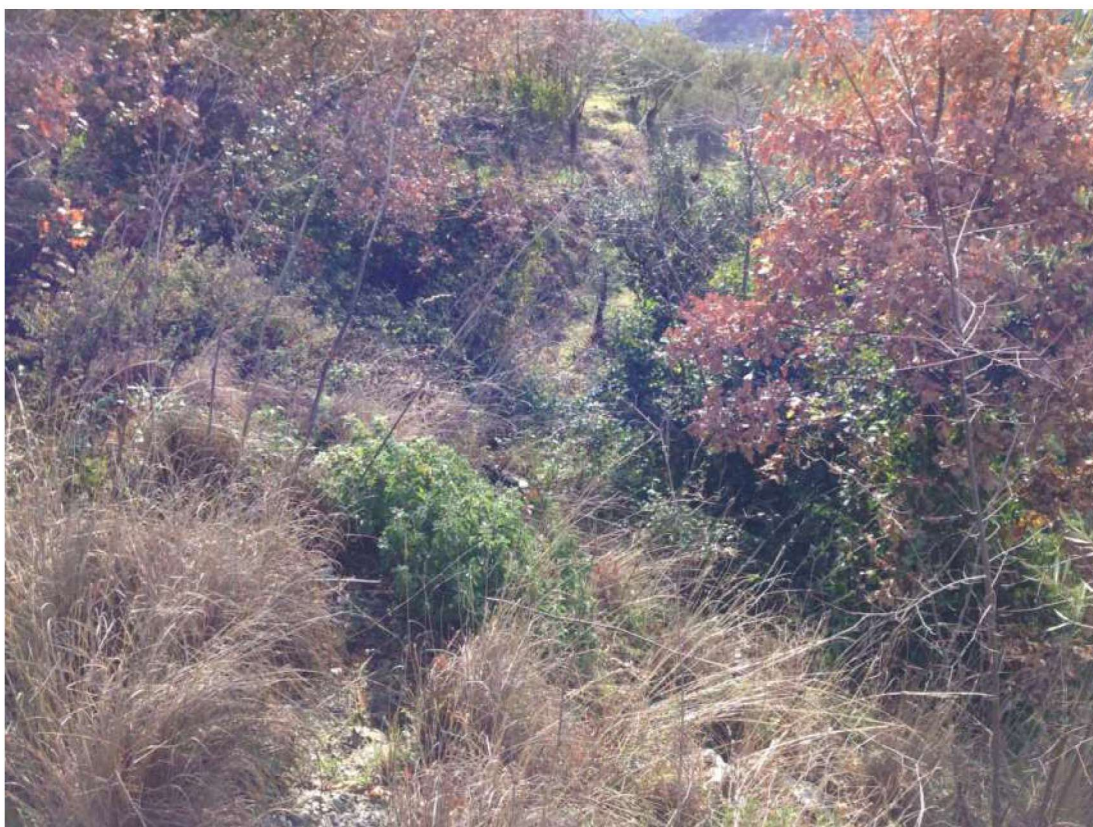


Foto 3 / 4- Superficie ulivetata





Foto 5 - Sistemazione in gradoni della superficie del fondo



Fot 6 - Zona più a monte del fondo coperto da macchia mediterranea



Foto 7 - Fabbricato adibito a magazzino - deposito



Foto 8 - Fabbricato adibito a casa - appoggio operai



Foto 9 / 10 - Fabbricato adibito a casa - appoggio operai

