

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 22 del Ruolo generale delle esecuzioni	Anno 2020
PROMOSSA DA	Siena NPL 2018 srl
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	29 luglio 2020
DATA UDIENZA SUCCESSIVA	21 aprile 2021
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI	<i>Dott.ssa Marta Caineri</i>

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso

LOTTO 003

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Visura catastale*
- *Certificato di destinazione urbanistica*

INDICE

Identificazione del bene	Pag. 2
Stato di possesso	Pag. 2
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 2
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 3
Pratiche edilizie	Pag. 3
Descrizione analitica	Pag. 3
Stima	Pag. 3
Valore del lotto	Pag. 4

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 003

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22 R.G.E. DEL 2020 PROMOSSA DALLA SIENA NPL 2018 SRL IN DANNO DI

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà della quota pari all'intero del terreno ubicato nel Comune di Melicucco lungo la strada denominata "Scesa Fontana Vecchia", identificato al N.C.T. foglio 5 particella 317, uliveto – cl. 4^a di are 12.20. Il terreno confina, nell'intero con la strada "Scesa Fontana Vecchia (da cui si accede) e con le particelle 1054, 1055, 983, 1048, 464, 447, 348 e 174; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona semicentrale, a breve distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità dei debitori esegutati.

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
➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuna
➤ Vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.	Nessuna
➤ Parti comuni – Beni comuni	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	Sul terreno insiste un traliccio per elettrodotto
➤ Altre informazioni	La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

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

➤ Iscrizioni	24.12.2001 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo per Notaio Pasquale Vittorio rep. n. 12847, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 27.12.2001 ai nn° 17945/1644, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta soc. coop. per azioni a responsabilità limitata, contro i Sig.ri 18.10.2007 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario per Notaio Pasquale Vittorio rep. n. 18644/7971, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.2007 ai nn° 22976/5783, a favore della Banca Antonveneta S.p.A., contro i Sig.ri
--------------	--

-
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **26.06.2020** – Trascrizione di pignoramento immobiliare, a favore della SIENA NPL 2018 srl rep. 383/2020; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn° 8060/6191, contro
-

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ La piena proprietà dell'immobile pervenne alla debitrice eseguita con Atto di compravendita per Notaio Pasquale Vittorio del 28.11.1994 rep. n. 7039, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.1994 ai nn. 18526/15865, contro

DESCRIZIONE ANALITICA

Il terreno in oggetto di complessivi are 12.20 e di forma regolare, presenta una giacitura in prossimità della strada in leggero declivio, mentre la restante parte in forte declivio. La coltura è rappresentata da qualche pianta di ulivo in prossimità della strada, mentre la restante parte è completamente ricoperta da rovi e piante infestanti. Lo stato vegetativo è pessimo, il terreno risulta in stato di abbandono. Sul terreno insiste una baracca, utilizzata come pollaio, in condizione precarie. L'immobile è attraversato da elettrodotto con la presenza di un traliccio.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Melicucco (Piano Regolatore Generale approvato con decreto Dirigenziale della Regione Calabria n° 5409 del 17.05.2002) assoggetta il suolo alle seguenti prescrizioni urbanistiche, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato):

- Per mq. 800 circa della Zona Agricola;
- Per mq. 420 circa della Zona B3 – Ambito parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento.

Il certificato precisa che circa mq. 100 dell'area situata in zona Agricola, ricade nell'ambito del piano di assetto idrogeologico della Regione Calabria – Fattore R3.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Melicucco con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione ed adottando come parametro di valutazione il mq. commerciabile. Viste le caratteristiche del suolo, le distanze ed i vincoli imposti dalle Norme tecniche del P.R.G. vigente, nonché, la presenza di un traliccio per elettrodotto, si può asserire che l'area di mq. 420 circa ricadente in zona B3 (edificabile), di fatto, non può essere edificata perché non rispetta.

Ne è scaturito un prezzo di mercato da applicare al terreno in questione pari ad €/mq. 10,00 per la porzione ricadente in zona B3, ed €/mq. 1,00 per la porzione ricadente in zona agricola.

VALORE DEL LOTTO

Piena proprietà della quota pari all'intero del terreno ubicato nel Comune di Melicucco lungo la strada denominata "Scesa Fontana Vecchia", identificato al N.C.T. foglio 5 particella 317, uliveto – cl. 4^a di are 12.20

Valore porzione B3 = mq. 420 x € 10,00 =	€	4.200,00
Valore porzione Agricola = mq. 800 x € 2,00 =	€	1.600,00
Valore complessivo del lotto =	€	5.800,00

Palmi, **10 marzo 2021**

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso







