

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 001

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Planimetria catastale manufatto*
- *Visure catastali*
- *Certificato 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
Descrizione analitica	Pag. 3
Stima	Pag. 4
Considerazioni finali	Pag. 4
Valore del lotto	Pag. 4

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 001

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 fondo rustico ubicato in agro del Comune di Anogia alla località *Rotunda* di natura agrumeto, identificato al N.C.T. foglio 5 particella 176, agrumeto – cl. 2^a, di ha 02.06.50, con annesso locale deposito identificato al N.C.E.U. foglio 5 particella 177, cat. C/2, cl. 2^a, consistenza di mq. 26,00. Il fondo rustico, confina, nell'intero, con la strada Cartera – Farlà (da cui si accede tramite una servitù di passaggio posta al confine con la particella 199) e con le particelle 199, 178 e 157; salvo e se altri.

STATO DI POSSESSO

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

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:	12.12.2003 - DECRETO DI ASSERVIMENTO per la condotta fognaria rep. n. 82/2003, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 09.01.2004 ai nn° 429/345, a favore del Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Reggio Calabria, contro il Sig. _____, gravante sugli immobili identificati al N.C.T. di Anogia Foglio 1 particella 176 e 177 (ex 165).
➤ 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:	Demolizione ovvero l'eventuale pratica di sanatoria del manufatto ricadente nel fondo.
➤ 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

03.10.2018 - IPOTECA LEGALE, derivante da ruolo e avviso di vendita rep. n. 3324/9418, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 05.10.2018 ai nn° 16104/1728, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossioni, contro il Sig. , gravante sugli immobili identificati al N.C.T. di Anoa Foglio 1 particella 176.

➤ 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 degli immobili (ex particella 165) pervenne al debitore esecutato con Atto di compravendita per Notaio Gregorio Gangemi del 15.12.1997 rep. n. 75950, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 24.12.1997 ai nn. 17966/15195, contro

DESCRIZIONE ANALITICA

Il fondo in oggetto di complessivi ha 02.60.50 risulta completamente pianeggiante e di forma regolare. La coltura è rappresentata da una piantagione di agrumeto costituita prevalentemente da piante di mandarini *clementini* oltre circa 60 piante di arance *navel*, di età di circa 40 anni. Lo stato vegetativo della piantagione è scarso, con la prevalenza di piante ammalorate che necessitano di interventi agronomici drastici. Ulteriore elemento rilevante è rappresentato dal tipo di coltura sopra richiamata, priva di pregio, che non rientra in quelle produzioni di facile collocazione sul mercato agrumario. A conferma di ciò è facilmente riscontrabile sul territorio che i produttori, addirittura, non procedono con la raccolta dei frutti, data la scarsa/nulla redditività del prodotto.

Si evidenzia la presenza sul fondo di un impianto di irrigazione soprachioma alimentato da un pozzo ricadente nella stessa proprietà.

Il manufatto, ricadente all'intero del fondo, è stato realizzato in muratura ordinaria e copertura con struttura in acciaio e manto in lamiera coibentata, ed è costituito da un vano deposito, per una superficie lorda complessiva di mq. 30,00. Il manufatto è dotato di pavimenti in battuto di cls e di serramenti in profilato metallico. Lo stesso è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anoa (Variante al Piano Regolatore Generale adottato con delibera C.C. n. 31 del 30.09.2003 ed approvato con decreto Dirigenziale della Regione Calabria n° 12260 del 28.07.2004) assoggetta il terreno alle prescrizioni urbanistiche della Zona omogenea E – Agricola, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

STIMA

Per stabilire il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Anoa 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 l'ettaro commerciabile. Ne è scaturito un prezzo da applicare a fondi rustici della stessa natura in condizioni manutentive, vegetative e produttive ottimali pari ad €/ha 35.000,00. Il manufatto verrà stimato come bene funzionale al fondo e, in quanto tale, non scorporabile. Pertanto, gli sarà attribuito un valore pari al mero costo di costruzione.

In adempimento a quanto disposto dal G.E. con provvedimento del 16/09/2020, viene precisato che tenuto conto delle caratteristiche espresse nel paragrafo *descrizione analitica*, con riferimento specifico alla pressoché nulla redditività, non appare possibile determinare una indennità di occupazione.

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto conto che:

- 1) Rimarrà a carico dell'acquirente la demolizione ovvero l'eventuale pratica di sanatoria (ove le caratteristiche strutturali dell'immobile lo consenta);
- 2) Il fondo è attraversato trasversalmente da una condotta fognaria (V. pag. 2);
- 3) Lo stato vegetativo della piantagione necessita di interventi agronomici drastici; al fine di determinare il più probabile valore di mercato del fondo di che trattasi, alla luce di quanto sopra esposto, appare indispensabile applicare un abbattimento al prezzo di mercato emerso dalle indagini e rappresentato nel paragrafo precedente pari al 50%.

VALORE DEL LOTTO

Piena proprietà della quota pari all'intero del fondo rustico ubicato in agro del Comune di Anogia alla località *Rotunda* di natura agrumeto, identificato al N.C.T. foglio 5 particella 176, agrumeto – cl. 2^a, di ha 02.06.50, con annesso locale deposito identificato al N.C.E.U. foglio 5 particella 177, cat. C/2, cl. 2^a.

Terreno = ha 02.06.50 x €/ha35.000,00	€	72.275,00
Manufatto = mq. 30,00 x €/mq. 200,00	€	6.000,00
Somma in totale	€	78.275,00

Valore complessivo del lotto = 78.275,00 x 0,50 = € 36.136,50

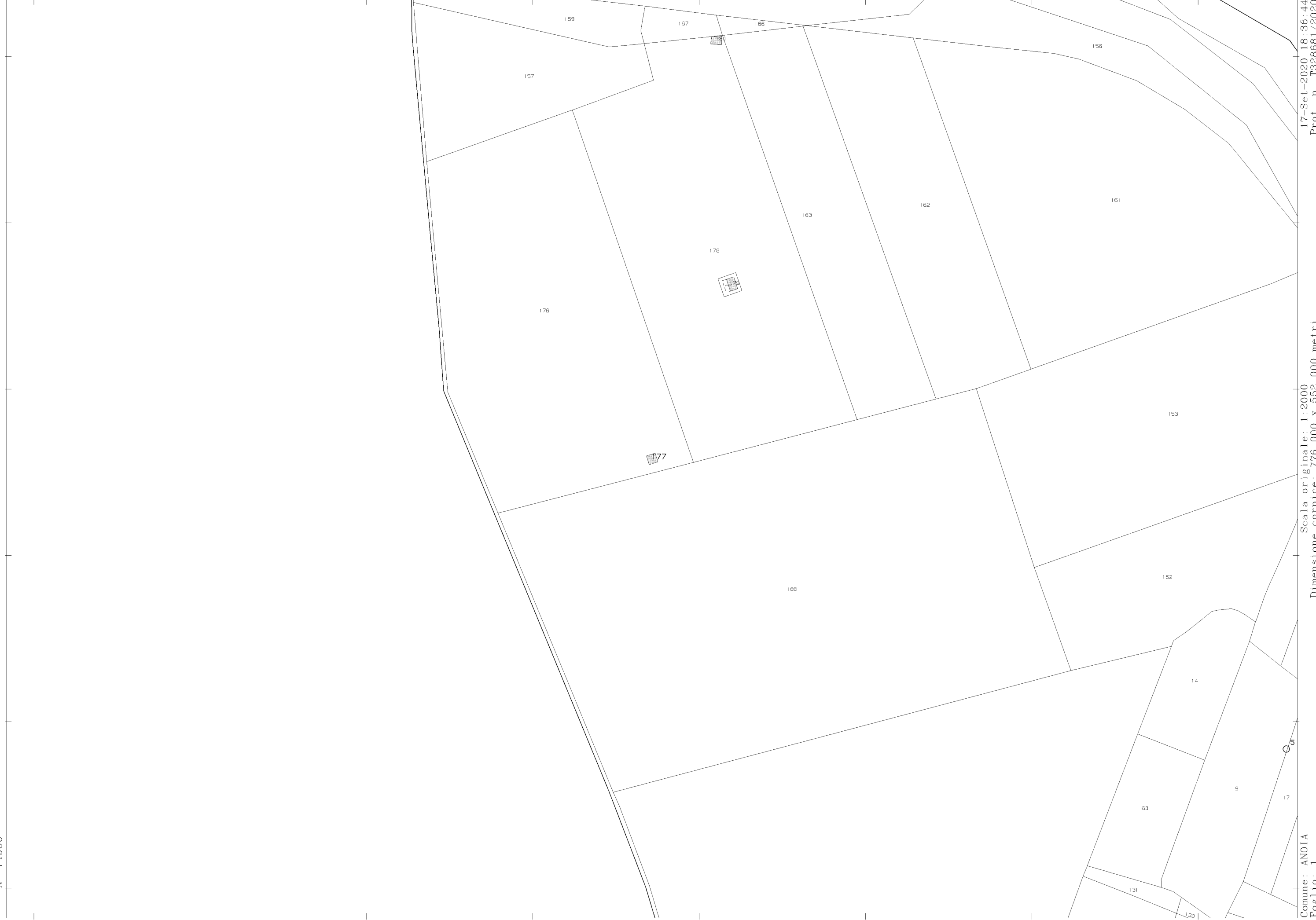
Palmi, **10 marzo 2021**

II C.T.U.
Geom. Francesco Raso









17-Set-2020 18:36:44
Prot. n. T328681/2020

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ANOIA
Foglio: 1

1 Particella: 177

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0195466 del 28/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anoina

Strada Statale Di Acquaro

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 177

Subalterno:

Compilata da:

Mandaglio Carmelo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 2285

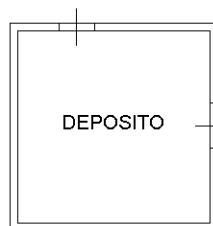
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H:3,00

PARTICELLA 176

PARTICELLA 176



PARTICELLA 176

PARTICELLA 176



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2020 - Comune di ANOIA (A303) - < Foglio: 1 - Particella: 177 - Subalterno: 0 >
STRADA STATALE DI ACQUARO piano: T;

Ultima planimetria in atti