

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 26/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Palmi (RC), località San Giorgio, terreno di ettari 0.07.00, identificato nel Catasto Terreni al foglio 30 con le particelle 106 e 333, intestato all'esecutato sig. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

INDICE

01. Descrizione..... 1

02. Diritto da vendere..... 2

03. Stato di possesso..... 2

04. Identificazione catastale ..... 2

05. Confini..... 2

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ..... 2

07. Conformità catastale..... 3

08. Vincoli urbanistici ..... 3

09. Destinazione urbanistica..... 3

10. Impianti ..... 3

11. Servitù ..... 3

12. Altro ..... 3

13. Valutazione..... 3

01. **Descrizione:** Trattasi di due particelle di terreno attigue, ubicate in agro del Comune di Palmi in contrada San Giorgio, periferia est del centro abitato. Sono prospicienti un centro commerciale e il campo da rugby, collocate marginalmente alla vasta area a vocazione prettamente residenziale di tipo economico e popolare del quartiere Pille, distante circa 1 km dal centro urbano. Dal punto di vista geografico la localizzazione del fondo sarebbe buona, la proprietà è facilmente raggiungibile, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del fondo in quanto l'intero perimetro era circondato da rovi, saranno necessari degli interventi per rendere accessibile il terreno. Una visione più chiara di quanto anzidetto si può avere osservando l'allegata documentazione fotografica. Trattasi di un fondo con presenza di alberi d'ulivo, conformazione planimetrica pressoché rettangolare esposizione Nord-Sud, giacitura interamente acclive, dal punto di vista morfologico il suolo è costituito da uno scheletro a tessitura media, con drenaggio rapido e buona fertilità. Dal punto di vista agronomico l'intero fondo si trova in un scarso stato vegeto



produttivo, si nota la carenza dei normali interventi di buona pratica agronomica, il terreno necessita di lavorazioni con mezzi meccanici, le piante necessitano di una potatura di ringiovanimento. Non è stato possibile rinvenire l'eventuale presenza di recinzioni di confine, causa la fitta presenza di rovi.

**02. Diritto da vendere:** diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

**03. Stato di possesso:** nella piena disponibilità dell'esecutato, inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi per gli immobili in oggetto non risultano contratti di affitto e/o locazione registrati.

**04. Identificazione catastale:** Catasto terreni del Comune di Palmi:

⇒ Foglio 30 particella 106:

porzione AA, Uliveto cl. 2, Superficie ha 0.03.48, Reddito dominicale € 2,16, Reddito agrario € 1,62; porzione AB, Vigneto cl. 2, Superficie ha 0.00.72, Reddito dominicale € 0,99, Reddito agrario € 0,32.

⇒ Foglio 30 particella 333:

porzione AA, Uliveto cl. 2, Superficie ha 0.02.27, Reddito dominicale € 1,41, Reddito agrario € 1,06; porzione AB, Vigneto cl. 2, Superficie ha 0.00.53, Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,23.

**05. Confini:** Part. 1564 proprietà \*\*\*\*\*, part. 1923 proprietà \*\*\*\*\*, part. 153-334 proprietà \*\*\*\*\*, salvo se diversi e più aggiornati.

**06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- Ipoteca legale iscritta in data 15/11/2006 ai numeri 24180 RG / 5303 RP.
- Ipoteca legale iscritta in data 16/05/2011 ai numeri 9853 RG / 2115 RP.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 16/06/2020 ai numeri 7501 RG / 743 RP.
- Pignoramento trascritto in data 25/05/2022 ai numeri 8765 RG / 7142 RP.; rettificato con nota ai numeri 20839 RG / 17028 RP. del 02/12/2022.



- Pignoramento trascritto in data 24/04/2024 ai numeri 7463 RG / 6167 RP., rettificato con nota ai numeri 18428 RG / 15387 RP. Del 21/10/2024

07. **Conformità catastale:** conforme.

08. **Vincoli urbanistici:** -----.

09. **Destinazione urbanistica:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi (RC) prot. 33977 del 05.09.2024, nello strumento urbanistico in vigore "PSC", i terreni ricadono all'interno dell'ATO "V" Ambito a verde urbano e periurbano; e all'interno dell'ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico.

10. **Impianti:** -----.

11. **Servitù:** -----.

12. **Altro:** -----.

13. **Valutazione:** La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo, che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, in dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, sulla base degli elementi acquisiti dallo scrivente durante gli accertamenti peritali, attraverso l'esperienza personale e di tutti i parametri di raffronto disponibili.

In linea generale i prezzi dei terreni in Calabria non hanno subito particolari variazioni rispetto agli anni precedenti, il mercato fondiario risulta statico in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno, nell'ambito della provincia di Reggio Calabria il valore degli uliveti resta invariato.

Alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera contrattazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto (ubicazione; destinazione urbanistica; consistenza; qualità di coltura presente sul fondo, appetibilità rispetto ai fondi limitrofi), si è ritenuto congruo assumere per l'immobile in oggetto il valore unitario di 10,00 €/mq.



**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà 1/2.

⇒ Uliveto

Superficie ha 0.07.00;

valore unitario €/mq. 10,00;

**Valore:** ha 0.07.00 x 10,00 €/mq = € 7.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% che tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e/o difformità:

**Valore al netto della decurtazione:** € 7.000,00 x 0,95 = € 6.650,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

**Prezzo base d'asta lotto n. 001** \_\_\_\_\_ **€ 6.600,00.**

Il CTU

Per. Agrario Antonio Riccardi

