



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° 12/2024 R.G.E.



LOTTO 002



DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE



➤ **LOTTO 002** - Terreno in Melicucco (RC) – Foglio 6 p.lla 144,

seminativo di 1^a classe superficie ha 00.17.00;





DESCRIZIONE



Trattasi di un terreno agricolo sito in agro di Melicucco, in contrada Pezzullo.

Il terreno è identificato con il mappale n. 144 ed insieme alle limitrofe p.lle 181, 293 145 e 156 è all'interno di un più ampio contesto produttivo, perimetralmente delimitato da recinzione fisica ed avente due diversi accessi dalla strada pubblica – uno dalla strada di C.da Pezzullo, l'altro dalla SGC SS 682 JONIO/TIRRENO.



La p.lla 141 è priva di delimitazioni fisiche e recinzioni che permettano una netta distinzione dalle particelle circostanti, e la sua superficie è di fatto suddivisa in 4 parti:

- 1) porzione alta, costituita da suolo pianeggiante, sita a livello della SGC SS 682, si presenta con la superficie libera da coltivazioni;
- 2) porzione intermedia alta, essenzialmente costituita da un terrapieno in parte strutturato con muro di calcestruzzo rivestito in pietra ed in parte lasciato incolto ed interessato da vegetazione arboreo/arbustiva;
- 3) porzione intermedia bassa, superficie interessata dall'attraversamento di una strada interna, con il fondo in battuto di calcestruzzo, che collega l'accesso della sottostante C.da Pezzullo con quello superiore della SGC SS 682
- 4) porzione bassa, costituita dalla superficie interposta tra la stradina interna al complesso e la sottostante strada Pezzullo. E' l'unica porzione della p.lla 144 effettivamente investita a coltivazione





vegetale, ha giacitura pianeggiante ed parte di un frutteto con essenze di vario tipo.



Ordinariamente l'accesso al fondo dalla strada Pezzullo è servito da un cancello a scorrimento laterale, realizzato in profilato metallico con tamponatura completamente lamierata. Dal cancello si diparte la citata stradina che attraversa diverse particelle, compresa la 144, e serve il collegamento all'interno del complesso.



Nota Bene – L'accesso al predio dalla Strada Pezzullo avviene previo attraversamento della p.lla 293 mentre quello dalla SS 682 avviene previo attraversamento della p.lla 156.



Nota Bene – L'accesso alla p.lla 181 ed al fabbricato rurale su di essa edificato, avviene previo attraversamento della p.lla 144, oggetto del presente elaborato peritale.



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



Identificazione catastale.

Melicucco (RC) – Foglio 6 p.lla 144, seminativo di 1^a classe superficie ha 00.17.00;



Ubicazione e confini.

Agro di Melicucco, a Nord Ovest del centro abitato, il terreno nel suo giro confina con Strada SS 682 Jonio-Tirreno, p.lla 156, p.lla 155, p.lla 145, p.lla 293, Strada Pezzullo e p.lla 181





Urbanistica.

La destinazione urbanistica del predio è ZONA AGRICOLA (V. allegata certificazione). Non si rilevano manufatti e/o costruzioni abusive.

Provenienza.

La piena proprietà dell'immobile pervenne alla ditta esegutata con atto di compravendita del 01.06.1920 con Atto per notar Rita TRIPODI di S. Eufemia d'A. trascritto il **19.06.2020** ai nn. 7.699/5.913.



Occupazioni.

Libero per l'Esecuzione - L'accesso al predio è stato accompagnato dall'Esecutata.

Valori

La valutazione del terreno è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che lo stesso assumerebbe qualora fosse sottoposto 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.



Nello specifico, si è tenuto conto delle particolari condizioni di fatto in cui versa il terreno, la sua giacitura, la diversa utilizzazione delle porzioni che lo compongono ed il contesto di interdipendenza in cui è sito.



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:

LOTTO 002 - Terreno in Melicucco (RC) – Foglio 6 p.lla 144,

seminativo di 1^a classe superficie ha 00.17.00;

ha 00.17.00 x 55.000,00 €/ha = € **9.350,00**

PREZZO BASE D'ASTA € 9.350,00