

Dott. Forestale Antonino Sgrò

Via Lo Schiavo, 71 - 89023 Laureana di Borrello (RC)
P.IVA: 02919350807 – Cod. Fiscale: SGR NNN 84C11 C710 S

Tribunale di Palmi
Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento Nr. 21/2022 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Stimatore

Dott. Forestale Antonino Sgrò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tel. 333/4394356 - fax 0965/307448

e-mail: sgr.antonino@gmail.com - pec: a.sgro@conafpec.it

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

1. Premessa

A seguito dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri in data 19/09/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, verificata la documentazione presente nel fascicolo depositato agli atti della procedura in essere, ha effettuato le ulteriori indagini ritenute utili alla definizione degli iniziali accertamenti della causa in oggetto presso:

- Ufficio Anagrafe Comune di Seminara (RC);
- Ufficio Anagrafe Comune di Palmi (RC);
- Ufficio Anagrafe Comune di Vibo Valentia (VV).

Tale attività, unitamente allo studio degli atti presenti in fascicolo, ha consentito di redigere la scheda preliminare.

Letta la scheda preliminare il Ge, con notifica dell'11/11/2022, ha dato mandato al sottoscritto CTU a proseguire nelle operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

2. Proprietà in capo ai beni

I beni immobiliari oggetto di causa sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Seminara al Foglio 7, Particella 12, 225 (ex 12) e 226 (ex 12) e risultano oggi in proprietà a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] coniugata ed in regime di separazione dei beni, che con atto di compravendita del 3/12/2020 del Notaio Sonia Tullia Barbaro, e nota di rettifica dell'11/12/2020, li ha ricevuti da:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] coniugato ed in regime di separazione dei beni. Al sig. [REDACTED] tali beni erano pervenuti in donazione dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] tramite atto del Notaio Francesco Paolo Menonna in data 7/12/1983. Tale atto risulta trascritto presso la conservatoria dei RR. II. in data 19/12/1983 al n. 16492 R.P.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

3. Descrizione del bene

Il bene esecutato è identificato al Catasto Terreni del Comune di Seminara con i seguenti riferimenti catastali:

Tabella 1. Riferimenti catastali del bene

Foglio	Particella	Superficie (Ha)	Qualità / Classe
7	12	01.60.40	Uliveto 4
7	225	00.01.00	Uliveto 4
7	226	00.00.40	Uliveto 4

Il fondo è raggiungibile percorrendo la strada comunale C.da Strazzata che porta dal centro abitato di Palmi verso C.da Criscimo, lo stesso ha l'accesso direttamente sulla strada comunale ed inoltre è accessibile anche da un'altra strada interpodereale in cls che confina con il fondo dal lato sud est.

Lo stesso fondo dista pertanto circa 1.200 m dal centro abitato di Palmi e circa 3.500 m dal centro abitato di Seminara. È collocato ad una quota altimetrica media di 210 m s.l.m.

Pertanto, partendo da nord in senso orario, il fondo confina con la strada comunale C.da Strazzata, particelle 125 e 14 ad est, strada interpodereale in cls lato sud est, particelle 29, 124 e 11 lato sud, particelle 65, 362 e 361 foglio 31 del comune di Palmi dal lato ovest e nord-ovet.

A seguire si riporta lo stralcio cartografico con sovrapposizione catastale su ortofoto e delimitazione del fondo stesso.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

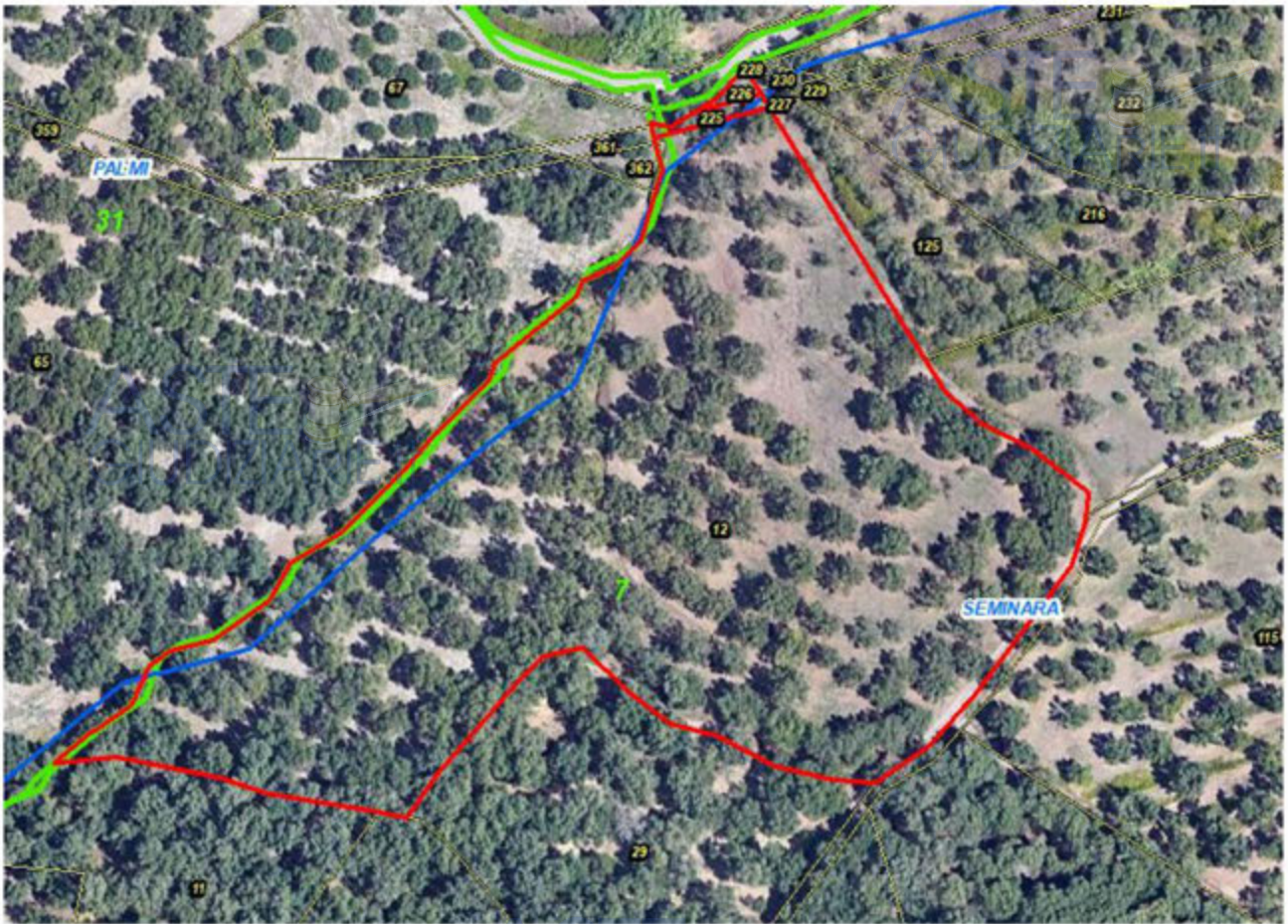


Figura 1. Stralcio cartografico con sovrapposizione del catastrale su ortofoto

L'areale ove si colloca il fondo è principalmente caratterizzato dalla presenza di uliveti secolari delle cultivar Ottobratica e Sinopolese, il fondo è occupato completamente da un uliveto, in sufficiente stato di conservazione, su cui vengono effettuate le operazioni agronomiche di tipo ordinario, è costituito da circa 170 piante, di diverse classi di età e sesto non regolare. Al momento del sopralluogo il suolo, tendenzialmente argilloso, si presentava inerbito e vi era la presenza di reti per la raccolta delle olive da terra esclusivamente su 6 piante.

Le piante, come nella tipicità dell'area, vengono allevate sfruttando l'altezza delle stesse con chiome molto ampie e fitte, utili a massimizzare la produzione di olii di

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

qualità non eccelsa. Il piano di campagna presenta una esposizione a nord con pendenza costante del fondo con direttrice sud-nord, nella stessa direzione in cui degrada un canale di scolo delle acque superficiali in eccesso.

Il fondo non presenta accidentalità o sbalzi di quota, pertanto lo stesso è facilmente raggiungibile in tutta la superficie con normali mezzi agricoli. Vi è infine una solo lato in cui il terreno si presenta recintato, lato nord, per una lunghezza complessiva di 72 metri, con una vecchia recinzione costituita da pali in legno e fili in ferro spino.

4. Stima del bene

Per determinare il valore del bene in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, i Valori Agricoli Medi per ettaro e per tipo di coltura riferiti all'anno 2021 (Regione Agraria 8), da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Partendo da questo assunto si è proceduto a stimare il fondo per come segue.

Foglio	Particella	Superficie (Ha)	Qualità	Valore €/Ha	Valore tot. €
7	12	1,604	Uliveto 4	25.000,00 €	40.100,00 €
7	225	0,01	Uliveto 4	25.000,00 €	250,00 €
7	226	0,004	Uliveto 4	25.000,00 €	100,00 €
Totale Valore del bene					40.450,00 €

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

5. Conclusioni

A conclusione dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri in data 11/11/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha determinato che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura è pari a **40.450,00 €**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Laureana di Borrello, 09/12/2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Forestale Antonino Sgrò

Allegati:

1. *Visure catastali;*
2. *Cartografia;*
3. *Corredo fotografico.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it