



TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 26/1989.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Oppido Mamertina (RC), località "Boscaino" e "Puzzari", centro aziendale con due capannoni e piazzale, identificati in Catasto al Foglio 16 part.97, oltre terreni ulivetati identificati

in Catasto al foglio 10, partt. 155, 156, 157 e 158, intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso	3
04. Identificazione catastale.....	3
05. Confini.....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	4
07. Conformità catastale.....	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
09. Impianti.....	5
10. Servitù.....	5
11. Altro.....	5
12. Valutazione	5
Allegati	
• n°1 foto aerea e n° 18 foto	8
• le visure catastali	18
• le mappe catastali	33
• la copia della Concessione Edilizia	34

01. Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è composto da un centro aziendale, identificato al Foglio 16 part.97 di 4.452 mq, ove sorgono due capannoni e un piazzale, e dalle vicine partt.155, 156, 157 e 158 del Foglio 10, con superficie complessiva di 4.410 mq, per lo più ulivetata. Il fondo, ricade in agro di Oppido Mamertina in località "Boscaino" e "Puzzari", lungo la strada provinciale SP2bis "Cosoletto – Oppido" ad 1 Km da Castellace Nuovo e a 2.800 m (in linea d'aria) da Oppido. Sia il centro aziendale che le particelle ulivetate, confinano direttamente con la detta strada provinciale. In particolare, al centro aziendale si accede mediante un ampio cancello metallico, sostenuto da due pilastri in

c.a., posto a circa 5 m dalla SP2bis (foto n°1). La part.97 è separata dal bordo stradale mediante una recinzione costituita da rete e paletti metallici su un cordolo di base in c.a. Da notare che la part.97 e la circostante part.96 (non pignorata) non sono separate da alcuna recinzione. Il centro aziendale si presenta in un evidente stato di lungo abbandono e in pessime condizioni. Vi sono due capannoni realizzati con struttura in profilati di acciaio zincato, costituita da travi IPE 200 e da pilastri HEB 140 su fondazione in cemento armato. I manti di copertura sono costituiti da semplici lastre ondulate in eternit, ancorate a dei correnti trasversali in acciaio zincato, sostenuti dalle citate travi IPE. I nodi di gronda delle travi oblique del tetto, sono collegati da tiranti in cavo di acciaio. In entrambi i capannoni, non vi sono tramezzature interne ma solo murature perimetrali di tamponamento in laterizi forati intonacati su entrambe le facce. Il primo capannone, quello posto a nord-est (foto n°2), occupa una superficie lorda di 342 mq, per una superficie netta di 331,53 mq ed un'altezza utile interna di 250 cm alla gronda e di 500 cm al colmo del tetto a due falde. Nella foto n°3, sono visibili le pessime condizioni del tetto e degli infissi laterali ove si notano dei maldestri allargamenti dei vani, ottenuti demolendo parti delle murature. Sul fronte anteriore vi è un ampio portone metallico a due ante e sul fronte laterale e su quello posteriore, vi sono altri due portoncini in lamiera metallica (foto n°4). Il capannone era originariamente destinato all'allevamento di bestiame, ma, come si vede chiaramente dalle foto n°5 e n°6, oggi è completamente in disuso. La scossalina posta sul colmo del tetto, è largamente ossidata (foto n°7) per cui è facilmente prevedibile che vi siano delle copiose infiltrazioni d'acqua piovana. Sui fronti laterali, si notano dei larghi canali interrati per l'espulsione di feci e liquami (foto n°8), convogliati su vasche esterne in c.a. anch'esse interrate (foto n°9). Il secondo capannone posto a sud-ovest, presenta caratteristiche costruttive del tutto simili al primo edificio già descritto, ad eccezione dell'ingombro decisamente inferiore e con il tetto ad una sola falda (foto n°10, n°11 e n°12). Tale secondo capannone, occupa una superficie lorda di 140 mq, per una superficie netta di 132,52 mq ed un'altezza utile interna di 250 cm alla gronda e di 500 cm al

colmo del tetto. Tutta l'area esterna ai manufatti, è pavimentata in battuto di cemento carrabile.

In località "Puzzari", vicino al descritto centro aziendale, ai margini della strada SP2bis, vi sono cinque particelle pignorate distinte in Catasto al Foglio 10, partt.155, 156, 157 e 158 che occupano una superficie complessiva di 4.410 mq. I suoli rimangono leggermente più bassi in quota altimetrica rispetto al tracciato stradale delimitato dai guardrail, ed hanno giacitura sub pianeggiante ad eccezione delle partt. 156 e 157 in cui si ha una pendenza dell'8% lungo la direttrice ovest-est. La part.158 è delimitata da un canale interrato per il deflusso delle acque, realizzato in c.a. a cielo aperto questo primo appezzamento su cui insiste un Uliveto in fase di maturità, ha una forma assimilabile ad una lama di coltello (foto n°13, n°14 e n°15), gli esemplari arborei in discreto stato vegeto produttivo, sono distribuiti al suolo mediamente in due filari al sesto di 10,00 x 10,00 m. La particella 155, posta più a nord dell'appezzamento anzi descritto, ha una geometria triangolare, giacitura pianeggiante ed è delimitata dal guardrail. Al suo interno una porzione di canneto segna il confine ovest, qui si trovano 3-4 piante di ulivo con caratteristiche analoghe alle precedenti (foto n°16). In posizione frontale a questa particella, separate dal tracciato della SP2 e da una recinzione, si trovano i rimanenti mappali 156 e 157 in cui insistono poche piante di ulivo di grossa mole con caratteristiche vegeto-produttive discrete (foto n°17 e n°18)

02. Diritto da vendere: piena proprietà.

03. Stato di possesso: il fondo è in possesso agli esecutari [REDACTED]

04. Identificazione catastale: Comune di Oppido Mamertina, gli immobili sono intestati a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà;

Foglio 16 part. 97, di 4.452 mq, Ente Urbano. Deriva da un frazionamento del 19/03/2007 prat.n.RC0151888 dell'originaria part.18. In precedenza la particella era classata interamente come uliveto. Da notare che, nonostante in mappa si rilevino i fabbricati che ricadono sulla

particella, al NCEU l'immobile non risulta meccanizzato: evidentemente l'accatastamento non è ancora andato a buon fine.

Foglio 10 part. 155, di 570 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Uliveto di 319 mq, classe 2, Reddito dominicale : 2,47 € e Reddito agrario : 1,65 €.; porz. AB Agrumeto di 251 mq, classe 1, Reddito dominicale : 7,91 € e Reddito agrario : 2,59 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382185 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 2, di 570 mq sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 10 part. 156, di 820 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Uliveto di 777 mq, classe 2, Reddito dominicale : 6,02 € e Reddito agrario : 4,01 €.; porz. AB Pascolo Arb. di 43 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,03 € e Reddito agrario : 0,001 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382186 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 2, di 820 mq sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 10 part. 157, di 560 mq, Uliveto di classe 2, Reddito dominicale : 4,34 € e Reddito agrario : 2,89 €. L'identificazione ed il classamento della particella, sono invariate sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 10 part. 158, di 2.460 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Agrumeto di 91 mq, classe 1, Reddito dominicale : 2,87 € e Reddito agrario : 0,94 €.; porz. AB Uliveto di 2.369 mq, classe 3, Reddito dominicale : 11,62 € e Reddito agrario : 11,01 €. Deriva da una Variazione del 15/06/2017 Pratica n. RC0188689 in atti dal 14/12/2017 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 3, di 2.460 mq sin dall'impianto meccanografico.

05. Confini: il centro aziendale confina con suolo [REDACTED] e con la strada provinciale SP2bis "Cosoletto – Oppido"; il piccolo fondo confina con tale strada e con suoli [REDACTED] salvo se altri

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 volontaria in rinnovazione iscritta in data 31/05/2007 al n°12312 Reg. Gen. e al n°4008

R.P.

- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 17/11/2008 al n°20161 Reg. Gen. e al n°2669

R.P.

- Pignoramento in rinnovazione trascritto in data 01/06/2010 al n°10924 Reg.Gen. e al n°7548

R.P.

07. Conformità catastale: le geometrie e l'ubicazione dei due capannoni, rilevate sui luoghi, corrispondono alle mappe catastali. L'accatastamento del centro aziendale non è andato a buon fine in quanto, pur essendo inserito in mappa, non è stato ancora correttamente meccanizzato al NCEU. In mappa si rileva un manufatto edilizio non più esistente, ubicato nell'angolo sud occidentale della part.97.

08. Conformità urbanistico-edilizia: i corpi di fabbrica del centro aziendale, sono corredati di Concessione Edilizia n°4, rilasciata in data 21/03/1980 dal sindaco del Comune di Oppido Mamertina al Sig. [REDACTED]. Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, tutte le particelle ricadono così come indicato nell'attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Oppido Mamertina in data 13/10/23 ricadono in zona "E" agricola .

09. Impianti: l'impianto elettrico e l'impianto idrico dei capannoni, è dismesso da lungo tempo. Gli uliveti non dispongono di impianto irriguo.

10. Servitù: non vi sono servitù.

11. Altro: no.

12. Valutazione:

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Oppido Mamertina, località "Boscaino" e "Puzzari", suolo di 4.452 mq adibito a centro aziendale con due capannoni di 342 mq e di 140 mq oltre ampio piazzale in cls

carrabile e suoli ulivetati di 4.410 mq complessivi, accessibili dalla strada SP2bis. Il centro aziendale è identificato in Catasto al Foglio 16 part. 97, mentre i suoli ulivetati sono identificati al Foglio 10 partt. 155, 156, 157 e 158

Valore dell'intero: $[(342 \text{ mq} + 140 \text{ mq}) \times 300,00 \text{ €/mq}] + (4.410 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq}) = 155.625,00 \text{ €}$.

Gli immobili ricadono in un'area sub pianeggiante, ai margini della strada SP2bis, a breve distanza da Castellace. Il centro aziendale è costituito da due capannoni oggi in disuso ed in pessime condizioni, oltre il vasto piazzale circostante, in cls carrabile. I suoli ulivetati sono costituiti da esemplari adulti in discreto stato vegeto produttivo ma sono costituiti da tre piccole unità separate ed eterogenee tra loro. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Per l'uliveto si adotta un valore unitario di 2,50 €/mq. Per quanto riguarda la part. 97, il piazzale in battuto di cemento carrabile, è stato considerato non con valutazione propria ma come elemento di maggior pregio che concorre alla determinazione del valore unitario dei capannoni. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche degli immobili, il valore parametrico che si ritiene più congruo per i capannoni è pari a 300,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà; si applica un ulteriore abbattimento del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto delle pessime condizioni in cui versano i manufatti; si applica un abbattimento di 2.000,00 € per la regolarizzazione catastale del centro aziendale; si applica, infine, a tutti i cespiti di cui al presente primo lotto, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti dei beni da porre in vendita.

Valore di mercato al netto della decurtazione: $[0,90 \times 0,80 \times 0,90 \times (342 \text{ mq} + 140 \text{ mq}) \times 300,00 \text{ €/mq}] + (0,90 \times 4.410 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq}) - 2.000,00 \text{ €} = 101.623,30 \text{ €}$.

Secondo quanto stabilito dal G.E. nell'Ordinanza del 25/05/2023, la determinazione del nuovo prezzo base d'asta, andrà compiuta effettuando una decurtazione dal prezzo base dell'ultima vendita (156.128,62 €). Per ottemperare a tale richiesta, bisogna prima calcolare l'attuale valore complessivo di mercato dell'intero fondo, nella configurazione originaria del primo pignoramento.

Il valore di mercato totale $V_T = V_1 + V_2 + V_3$

Dove V_1 = Valore di mercato del lotto 1 = 101.623,30 €

V_2 = Valore di mercato del lotto 2 = 210.939,10 €

V_3 = Valore di mercato delle partt.96 e 70 (escluse dalla procedura con Ordinanza del 2022): $[0,90 \times 0,80 \times (73.088 \text{ mq} + 75.160 \text{ mq}) \times 2,50 \text{ €/mq}] = 266.846,40 \text{ €}$

Ne deriva che $V_T = 101.623,30 \text{ €} + 210.939,10 \text{ €} + 266.846,40 \text{ €} = 579.408,80 \text{ €}$

Per rapportare tale valore di mercato all'ultimo prezzo base d'asta, si deve calcolare un coefficiente moltiplicativo che sia pari a

$$C = \frac{V_B}{V_T} \text{ dove } V_B \text{ è l'ultima base d'asta}$$

$$C = \frac{156.128,62 \text{ €}}{579.408,80 \text{ €}} = 0,269462$$

Da questo ne deriva che il valore base d'asta per il presente lotto n°1, è pari a $C \times 101.623,30 \text{ €}$
 $= 27.383,62 \text{ €}$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ 27.400,00 €.

Dr. Agr. Domenico De Santis



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

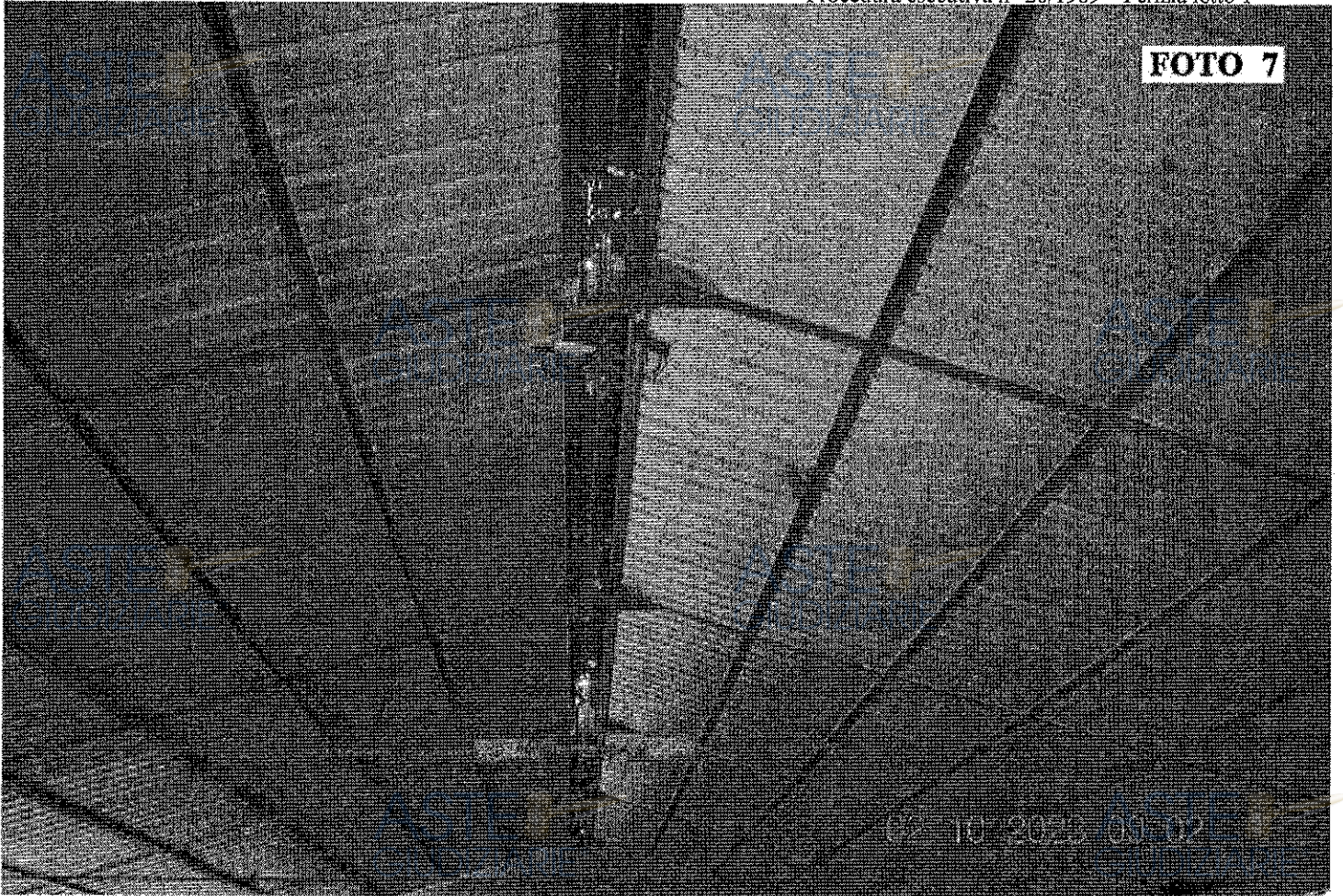


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



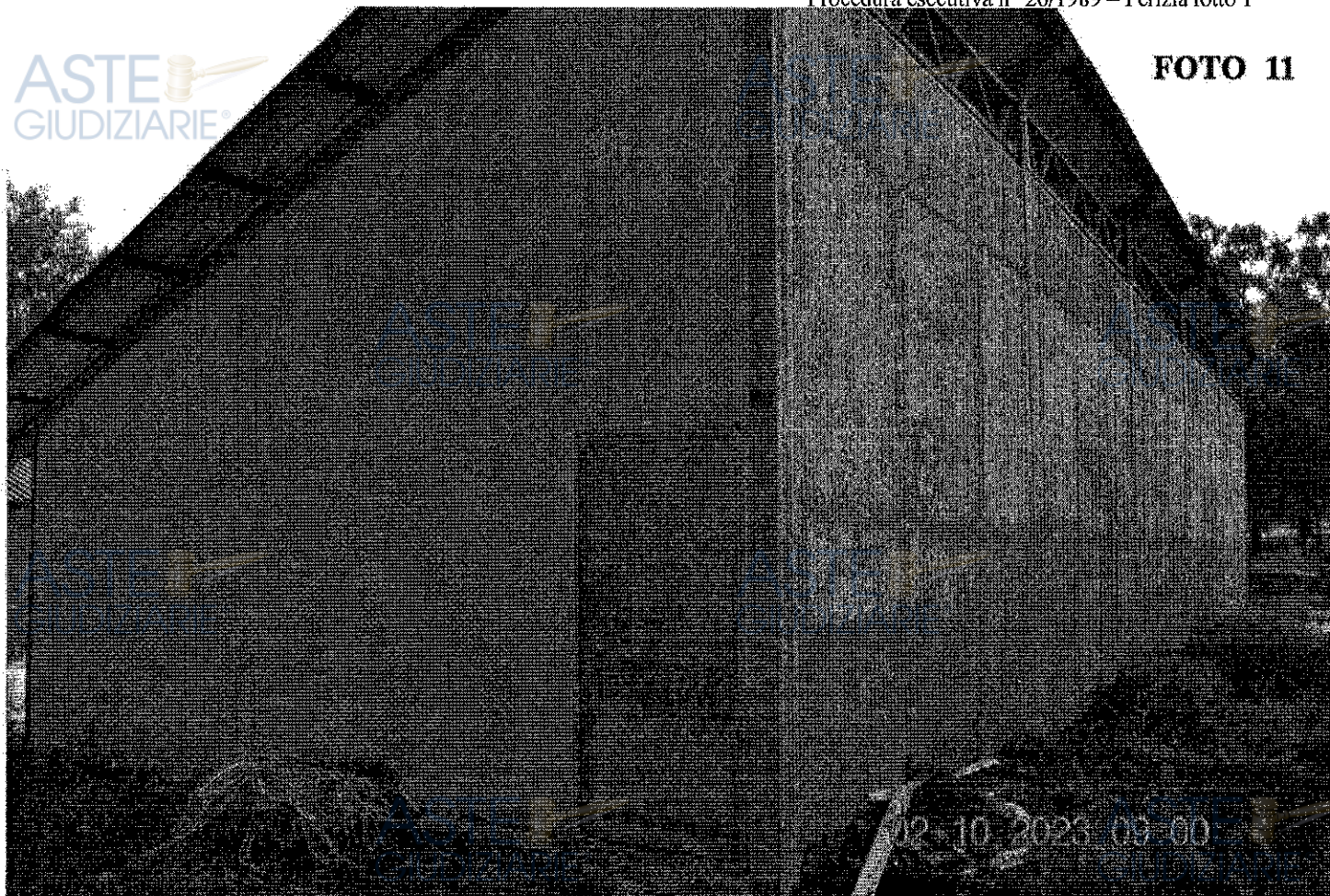


FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



20/09/2010 00:00

FOTO 17



FOTO 18





TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella procedura esecutiva n° 26/1989.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Oppido Mamertina (RC), località "Boscaino", fondo agricolo di superficie complessiva pari a 214.310 mq, identificato in Catasto Terreni al Foglio 16 partt. 17, 19, 20, 23,

24, 25, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77, intestate a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	4
03. Stato di possesso	4
04. Identificazione catastale.....	4
05. Confini.....	7
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
07. Conformità catastale.....	8
08. Conformità urbanistico-edilizia	8
09. Impianti.....	8
10. Servitù.....	8
11. Altro.....	8
12. Valutazione	8
Allegati	
• n°1 foto aerea e n° 32 foto	11
• le visure catastali	28
• le mappe catastali	74
• sovrapposizione catastale su foto aeree	76

01. Descrizione: Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°2 è costituito da un fondo agricolo di oltre 21 ettari di terreno per lo più ulivettato. Il predio ricade in agro di Oppido Mamertina in località "Boscaino", a circa 400 m dalla strada provinciale SP2bis "Cosoletto – Oppido" ad 1 Km da Castellace Nuovo e a 2.800 m (in linea d'aria) da Oppido. Il fondo è raggiungibile solo dopo aver attraversato alcune particelle non pignorate. Nell'intero lotto si osserva un evidente stato di abbandono, per la mancanza delle ordinarie pratiche colturali che non avvengono oramai da diverso tempo, ciò sarà documentato dai reperti fotografici di sopralluogo allegati alla consulenza.



I suoli di cui al presente lotto n°2, sono tutti confinanti fra di essi e non risultano recintati.

Occorre evidenziare che all'interno della part. 71 si trova delimitato un mappale (part. 21) non pignorato e intestato a terzi, che è completamente intercluso. L'appezzamento di maggior estensione dell'intero lotto è quello posto più a sud ed è rappresentato dalla part. 72 di 92,980 mq complessivi. Il suolo si trova su un versante che degrada sia lungo il confine sud (foto n°1, n°2, n°3 e n°4) sia in direzione del confinante "Torrente Calabrò o Boscaino" che lambisce parte del confine est. La particella è caratterizzata da differenti giaciture, poiché si estende su ciglioni che seguono le curve di livello. Dal punto di vista colturale prevale la presenza di un oliveto secolare di mediocre qualità poiché privo delle ordinarie pratiche colturali. Le porzioni di terreno del confine est sono quelle più impervie caratterizzate da elevate pendenze, ormai impraticabili per la fitta coltre di rovi e di un esteso canneto e sono classificabili come un pascolo. Queste aree sono delimitate da una pista sterrata che raggiunge l'estremo settore meridionale (foto n°5, n°6 e n°9). Alcune quote di suolo sono ormai invase dal letto del fiume pertanto saranno computate e scorporate dalle superfici in stima. Per il descritto stato dei luoghi riscontrato in campo, vista la presenza di quote del mappale non direttamente raggiungibili, si è reso necessario un supporto delle foto aeree per lo studio dell'area in modo da delimitarne correttamente le diverse superfici attraverso un sistema di misurazione GIS.

Nello specifico emerge la seguente composizione:

- Oliveto = 70.280 mq
- Pascolo = 16.100 mq
- Area invasa dal Torrente = 6.600 mq

La Particella 25 è separata dal mappale 71 per mezzo della citata pista sterrata. Il terreno giace prevalentemente in area impervia ed è occupato da vegetazione spontanea e qualche pianta di robinia pseudoacacia (foto n°5, n°7 e n°8). Per circa 2.480 mq è invasa dal letto del torrente mentre per i rimanenti 2.000 mq è un pascolo arborato.

Le part. 17 e 75 per complessivi 7.500 mq poste al piede del versante ricadono interamente

nel letto del torrente.

Le part.lle 23 e 24 per complessivi 16.880 mq giacciono in area in forte pendio sino a raggiungere il limitrofo letto del torrente e sono caratterizzate da rovi, vegetazione spontanea con essenze arbustive e qualche pianta di robinia pseudoacacia e di roverella (foto n°10) pertanto, si classifica tutta l'area come un pascolo arborato.

Part. 20 di 210 mq e Part. 76 di 150 mq ruderi di due vecchi fabbricati rurali sono assimilati alla circostante superficie occupata da oliveto.

Le part. 65, 66 e 68 per complessivi 6.510 mq si trovano ai piedi del versante già descritto per la part. 71 e ricadono totalmente all'interno del Torrente Calabrò.

Le partt. 19, 64, 67, 77, 73 e 74 per complessivi 17.280 mq, si trovano ai piedi del versante già descritto per la part. 71 e ricadono ai margini del letto del Torrente Calabrò in un'area sub pianeggiante (foto n°26, n°27 e n°28). Nel suolo s'intravedono i resti di una precedente piantagione di agrumi disposta al sesto regolare di 5,0 x 5,00 m. Tuttavia la coltura è ormai in evidente stato di abbandono con numerose fallanze, probabilmente legate anche alla moria delle piante per le particolari condizioni edafiche e di prossimità al corso d'acqua. In posizione sud - est al confine della part. 64 si osserva la presenza di un vaso di raccolta delle acque pluvie esteso 20 x 20 m circa. La maggior parte della superficie ove manca la precedente coltura di agrumi è invasa da vegetazione spontanea o dalla presenza di canneto ed è popolata da alcuni esemplari di robinia. Considerate le caratteristiche qui riportate oggi si può ritenere questa porzione del lotto come un pascolo arborato.

La part. 71 di 68.340 mq è la seconda particella più grande dell'intero lotto. L'appezzamento è quasi pianeggiante e si sviluppa su alcuni ciglioni che seguono le curve di livello e sono separati tra loro da brevi salti di quota (foto n°21, n°22, n°23 e n°24). Il suolo è totalmente occupato da un Uliveto secolare a sesto irregolare di mediocre qualità. Partendo dal confine est del mappale si trova una porzione estesa su un terrazzo di circa 6.500 mq in cui insiste un uliveto più giovane di circa 20 anni, disposto al suolo in un reticolo regolare di 6,00 x 6,00 m.

Tuttavia lo stato colturale anche per questi esemplari arborei è in declino (foto n°17, n°18 e n°19).

In sintesi nel lotto n.2 ritroviamo la seguente ripartizione colturale e di superfici:

- Uliveto = 138.980 mq
- Pascolo = 16.100 mq
- Pascolo Arborato = 36.620 mq
- Area invasa dal Torrente Calabrò non stimabile = 22.610 mq

02. Diritto da vendere: piena proprietà.

03. Stato di possesso: il fondo è in possesso agli esecutati [REDACTED]

04. Identificazione catastale: Comune di Oppido Mamertina, gli immobili sono intestati a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Foglio 16 part. 17, di 6.980 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Pascolo Arborato di 394 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,28 € e Reddito agrario : 0,10 €.; porz. AB Agrumeto di 6.586 mq, classe 2, Reddito dominicale : 176,87 € e Reddito agrario : 59,52 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382223 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA.

In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, di 6.980 mq per variazione di qualità su dichiarazione di parte del 29/06/2000 prat. n.RC0135291 ed in precedenza, la stessa superficie, era classata interamente come incolto sterile, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 19, di 4.150 mq, Agrumeto di classe 2, Reddito dominicale : 111,45 € e Reddito agrario : 37,51 €. L'identificazione ed il classamento della particella, sono invariate sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 20, di 210 mq, Fabbricato Diruto, quindi senza rendita. Deriva da una variazione d'Ufficio del 12/06/2018 prat. n.RC0112839 Bonifica ex F.R. attività 2017 (n.16914.1/2018) in quanto, sin dall'impianto meccanografico, era classato come Fabbricato Rurale di 210 mq.

Foglio 16 part. 23, di 9.360 mq, Pascolo di classe U, Reddito dominicale : 6,28 € e Reddito agrario : 2,42 €. L'identificazione ed il classamento della particella, sono invariate sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 24, di 7.520 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Pascolo Arborato di 112 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,08 € e Reddito agrario : 0,03 €; porz. AB Uliveto di 7.408 mq, classe 3, Reddito dominicale : 36,35 € e Reddito agrario : 34,43 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382224 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 3, di 7.520 mq per variazione di qualità su dichiarazione di parte del 29/06/2000 prat. n.RC0135291 ed in precedenza, la stessa superficie, era classata interamente come incolto produttivo, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 25, di 4.480 mq complessivi, suddivisa in tre porzioni: porz. AA Uliveto di 284 mq, classe 2, Reddito dominicale : 2,20 € e Reddito agrario : 1,47 €; porz. AB Pascolo Arborato di 3.138 mq, classe 3, Reddito dominicale : 2,27 € e Reddito agrario : 0,81 €; porz. AC Incolto Produttivo di 1.058 mq, classe U, Reddito dominicale : 0,16 € e Reddito agrario : 0,05 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382225 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Incolto Produttivo di classe U, di 4.480 mq, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 64, di 5.320 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Agrumeto di 4.973 mq, classe 2, Reddito dominicale : 133,55 € e Reddito agrario : 44,95 €; porz. AB Pascolo Arborato di 347 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,25 € e Reddito agrario : 0,09 €. Deriva da una Variazione del 16/12/2016 Pratica n. RC0192821 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, per l'intera superficie di 5.320 mq, per Variazione del 21/12/2009 Pratica n. RC0458634 in atti dal 21/12/2009 trasmissione dati AGEA; In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 2, per l'intera superficie di 5.320 mq, per Variazione del 12/12/2007 Pratica n. RC0468735

In atti dal 12/12/2007 trasmissione dati AGEA . In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, per l'intera superficie di 5.320 mq per variazione di qualità su dichiarazione di parte del 29/06/2000 prat. n.RC0135291 ed ancora prima, la stessa superficie, era classata interamente come incolto produttivo, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 65, di 2.960 mq, Agrumeto di classe 2, Reddito dominicale : 79,49 € e Reddito agrario : 26,75 €. Deriva da una Variazione di qualità su dichiarazione di parte del 29/06/2000 prat. n.RC0135291 : in precedenza, la stessa superficie, era classata interamente come incolto sterile, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 66, di 1.800 mq, Agrumeto di classe 2, Reddito dominicale : 48,34 € e Reddito agrario : 16,27 €. Deriva da una Variazione di qualità su dichiarazione di parte del 29/06/2000 prat. n.RC0135291 : in precedenza, la stessa superficie, era classata interamente come incolto produttivo, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 67, di 1.960 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Agrumeto di 1.464 mq, classe 2, Reddito dominicale : 39,32 € e Reddito agrario : 13,23 €; porz. AB Pascolo Arborato di 496 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,36 € e Reddito agrario : 0,13 €. Deriva da una Variazione del 16/12/2016 Pratica n. RC0192822 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, per l'intera superficie di 1.960 mq, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 68, di 1.750 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Agrumeto di 1.597 mq, classe 2, Reddito dominicale : 42,89 € e Reddito agrario : 14,43 €; porz. AB Pascolo Arborato di 153 mq, classe 3, Reddito dominicale : 0,11 € e Reddito agrario : 0,04 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382232 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, per l'intera superficie di 1.750 mq, per Variazione del 21/12/2009 Pratica n. RC0458635 in atti dal 21/12/2009 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 2, per l'intera superficie di 1.750 mq per variazione di qualità su dichiarazione di parte

del 12/05/2004 prat. n. RC0104054. La stessa superficie, ancora prima, era classata interamente come incolto sterile, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 71, di 68.340 mq, Uliveto di classe 2, Reddito dominicale : 529,42 € e Reddito agrario : 352,95 €; tale classamento deriva da una Variazione del 16/12/2016 Pratica n. RC0192823 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA. In precedenza la particella era divisa in tre porzioni: Uliveto di 66.736 mq, Agrumeto di 205 mq e Pascolo di 1.399 mq, con Variazione AGEA del 14/12/2011 e prima ancora era interamente un Uliveto di classe 2, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 72, di 92.980 mq complessivi, suddivisa in tre porzioni: porz. AA Uliveto di 82.973 mq, classe 2, Reddito dominicale : 642,78 € e Reddito agrario : 428,52 €; porz. AB Agrumeto di 929 mq, classe 2, Reddito dominicale : 24,95 € e Reddito agrario : 8,40 €; porz. AC Pascolo di 9.078 mq, classe U, Reddito dominicale : 6,09 € e Reddito agrario : 2,34 €. Deriva da una Variazione del 10/12/2010 Pratica n. RC0382233 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Uliveto di classe 2, per l'intera superficie di 92.980 mq, Reddito dominicale : 720,30 € e Reddito agrario : 480,20 €, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 73, di 4.730 mq complessivi, suddivisa in due porzioni: porz. AA Uliveto di 3.300 mq, classe 2, Reddito dominicale : 25,56 € e Reddito agrario : 17,04 €; porz. AB Agrumeto di 1.430 mq, classe 2, Reddito dominicale : 38,40 € e Reddito agrario : 12,92 €. Deriva da una Variazione del 12/12/2007 Pratica n. RC0468736 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati AGEA. In precedenza era accatastata interamente come Agrumeto di classe 2, per l'intera superficie di 4.730 mq, Reddito dominicale : 127,03 € e Reddito agrario : 42,75 €, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 74, di 1.040 mq, Agrumeto di classe 2, Reddito dominicale : 27,93 € e Reddito agrario : 9,40 €. La particella è invariata sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 75, di 520 mq, Agrumeto di classe 2, Reddito dominicale : 13,96 € e Reddito agrario

: 4,70 €. La particella è invariata sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 76, di 150 mq, fabbricato diruto, quindi senza reddito. Deriva da una Variazione d'Ufficio del 12/06/2018 pratica n.RC0112915 per Bonifica ex F.R. attività 2017 (n.16920.1/2018).

In precedenza era classificata come fabbricato rurale di 150 mq, sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 16 part. 77, di 60 mq, Incolto Produttivo di classe U, Reddito dominicale : 0,01 € e Reddito agrario : 0,01 €. La particella è invariata sin dall'impianto meccanografico.

05. Confini: il fondo, nella sua interezza, confina con suoli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri.

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 volontaria in rinnovazione iscritta in data 31/05/2007 al n°12312 Reg. Gen. e al n°4008

R.P.

- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 17/11/2008 al n°20161 Reg. Gen. e al n°2669

R.P.

- Pignoramento in rinnovazione trascritto in data 01/06/2010 al n°10924 Reg.Gen. e al n°7548

R.P.

07. Conformità catastale: le geometrie e le ubicazioni delle particelle, corrispondono alle mappe catastali; non sempre sono corrispondenti le qualità colturali rilevate in situ, con quelle rivenienti dagli atti Catastali.

08. Conformità urbanistico-edilizia: Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, tutte le particelle ricadono in area "E" agricola.

09. Impianti: Gli uliveti non dispongono di impianto irriguo.

10. Servitù: per accedere al fondo dalla via pubblica, è necessario attraversare delle particelle non pignorate.

11. Altro: no.

12. Valutazione:

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Oppido Mamertina (RC), località "Boscaino", fondo agricolo di superficie complessiva pari a 214.310 mq, identificato in Catasto Terreni al Foglio 16 partt. 17, 19, 20, 23,

24, 25, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77, intestate a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Valore dell'intero: $(138.980 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq}) + (16.100 \text{ mq} \times 0,25 \text{ €/mq}) + (36.620 \text{ mq} \times 0,30 \text{ €/mq}) = 362.461,00 \text{ €}$.

Il fondo rimane in un'area piuttosto vicina all'abitato di Castellace, a circa 400 m dalla strada SP2bis. Per giungere ai suoli di cui al presente lotto n°2, bisogna, però, attraversare dei terreni non pignorati. I suoli ulivetati di mediocre qualità sono in stato di abbandono produttivo.

Alcuni mappali sopra meglio specificati sono dei pascoli semplici o arborati mentre alcune aree sono occupate dal letto del confinante Torrente Calabrò e non saranno oggetto di stima. Si

procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. All'uliveto si attribuisce un valore unitario di 2,50 €/mq, al pascolo

0,25 €/mq ed al pascolo arborato 0,30 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto del problema di accessibilità visto che il fondo è raggiungibile solo attraversando terreni di terze parti; all'uliveto si applica un ulteriore abbattimento del 20% (mediante un coefficiente moltiplicativo

pari a 0,80) per tenere conto delle pessime condizioni agrologiche che non rientrano nell'ordinarietà; si applica, infine, a tutti i cespiti di cui al presente secondo lotto, un ulteriore

abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti dei beni da porre in vendita.

Valore di mercato al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,80 \times 0,80 \times 138.980 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 16.100 \text{ mq} \times 0,25 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,80 \times 36.620 \text{ mq} \times 0,30 \text{ €/mq}) = 210.939,10 \text{ €}$.

Secondo quanto stabilito dal G.E. nell'Ordinanza del 25/05/2023, la determinazione del nuovo prezzo base d'asta, andrà compiuta effettuando una decurtazione dal prezzo base dell'ultima vendita (156.128,62 €). Per ottemperare a tale richiesta, bisogna prima calcolare l'attuale valore complessivo di mercato dell'intero fondo, nella configurazione originaria del primo pignoramento.

Il valore di mercato totale $V_T = V_1 + V_2 + V_3$

Dove V_1 = Valore di mercato del lotto 1 = 101.623,30 €

V_2 = Valore di mercato del lotto 2 = 210.939,10 €

V_3 = Valore di mercato delle partt.96 e 70 (escluse dalla procedura con Ordinanza del 2022) : $[0,90 \times 0,80 \times (73.088 \text{ mq} + 75.160 \text{ mq}) \times 2,50 \text{ €/mq}] = 266.846,40 \text{ €}$

Ne deriva che $V_T = 101.623,30 \text{ €} + 210.939,10 \text{ €} + 266.846,40 \text{ €} = 579.408,80 \text{ €}$

Per rapportare tale valore di mercato all'ultimo prezzo base d'asta, si deve calcolare un coefficiente moltiplicativo che sia pari a:

$$C = \frac{V_B}{V_T} \text{ dove } V_B \text{ è l'ultima base d'asta}$$

$$C = \frac{156.128,62 \text{ €}}{579.408,80 \text{ €}} = 0,269462$$

Da questo ne deriva che il valore base d'asta per il presente lotto n°2, è pari a $C \times 210.939,10 \text{ €}$.
 $= 56.840,07 \text{ €}$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ 56.850,00 €.

Il ctu

Dr. Agr. Domenico De Santis

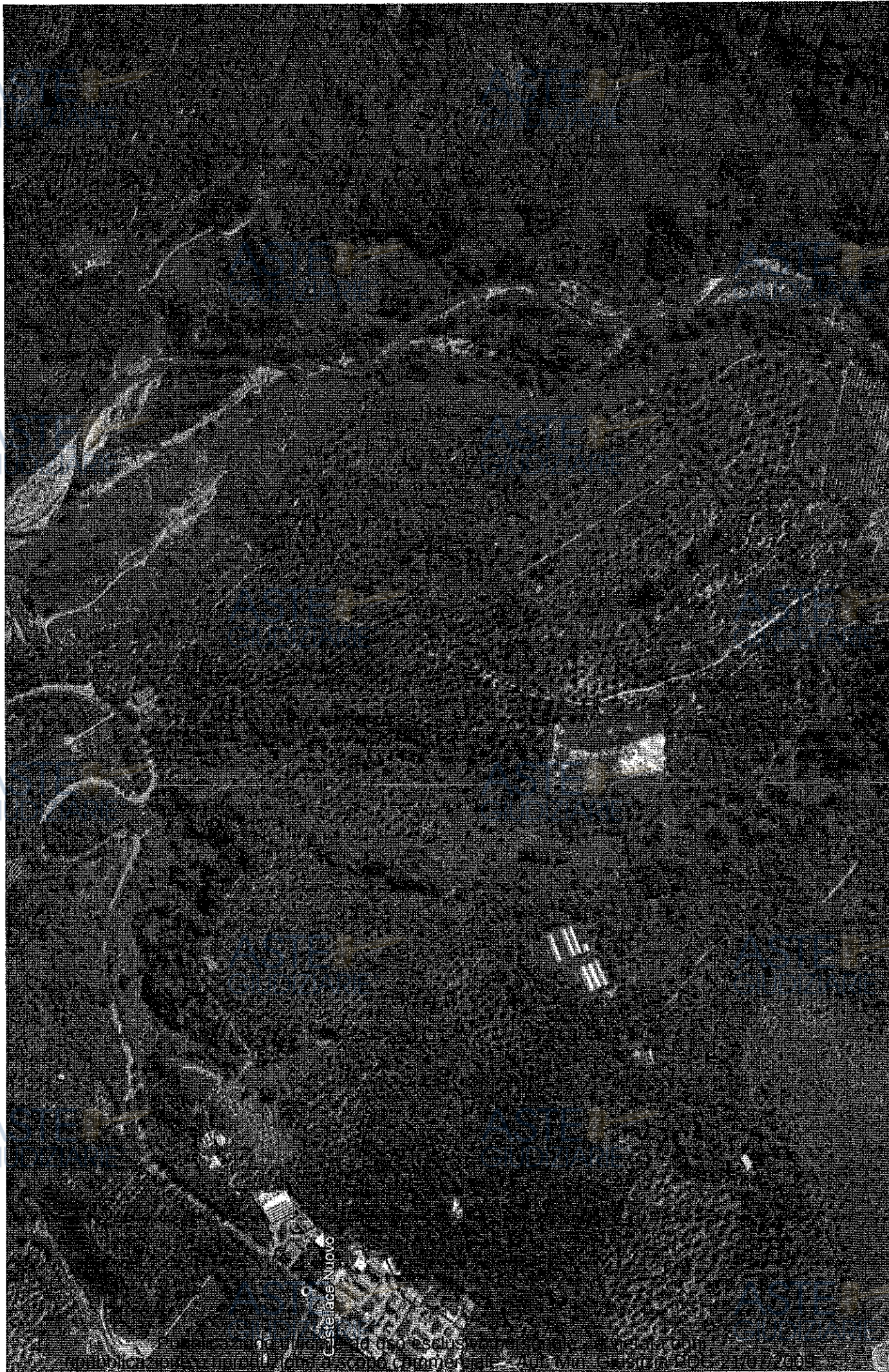




FOTO 1

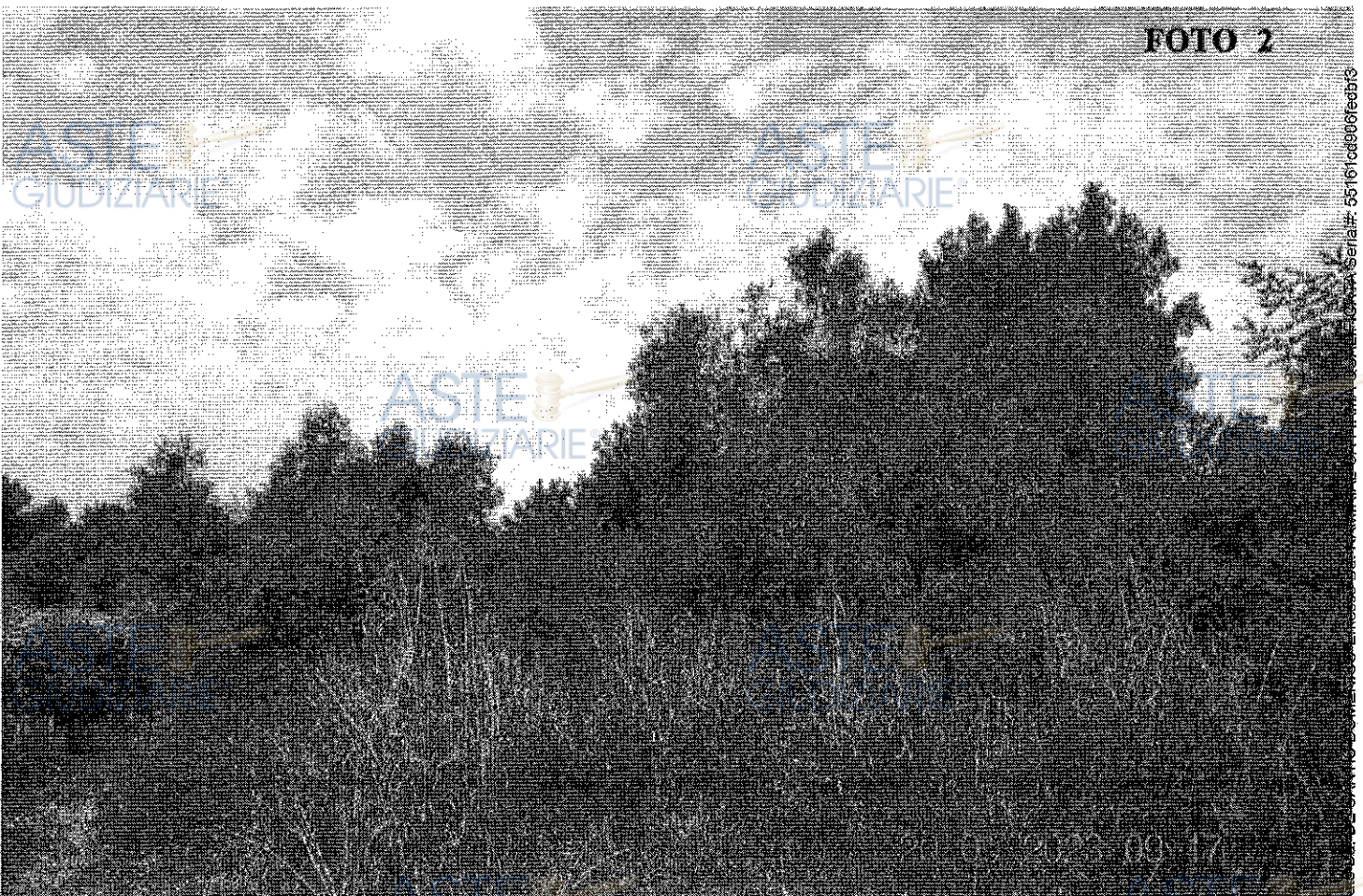


FOTO 2

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



28 08 2023 01 28

FOTO 7



FOTO 8



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 9



FOTO 10



55161cd906fedbf3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16





FOTO 11



FOTO 12

Serial# 55161cd906fcd3

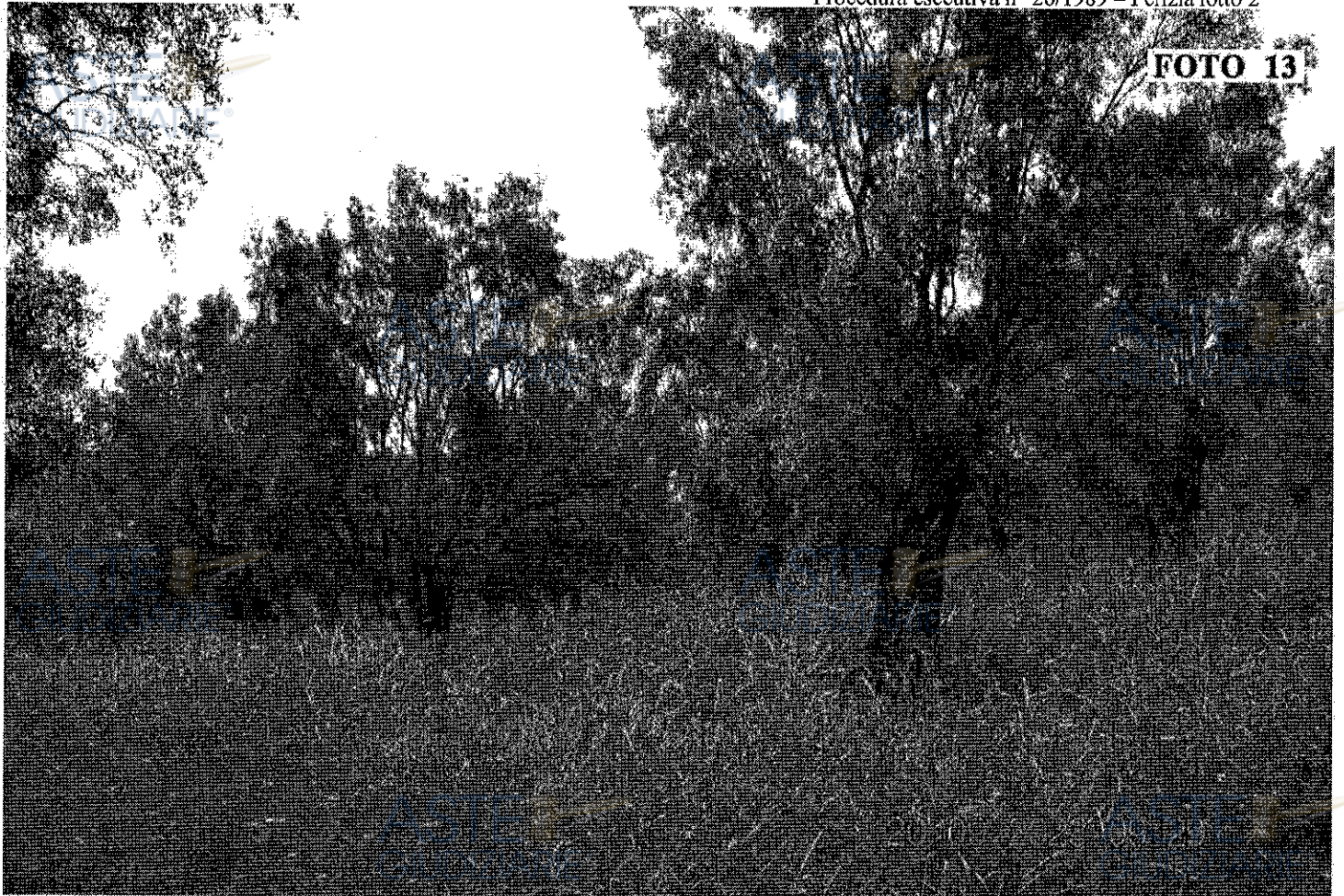


FOTO 13



FOTO 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 15



FOTO 16



19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 17

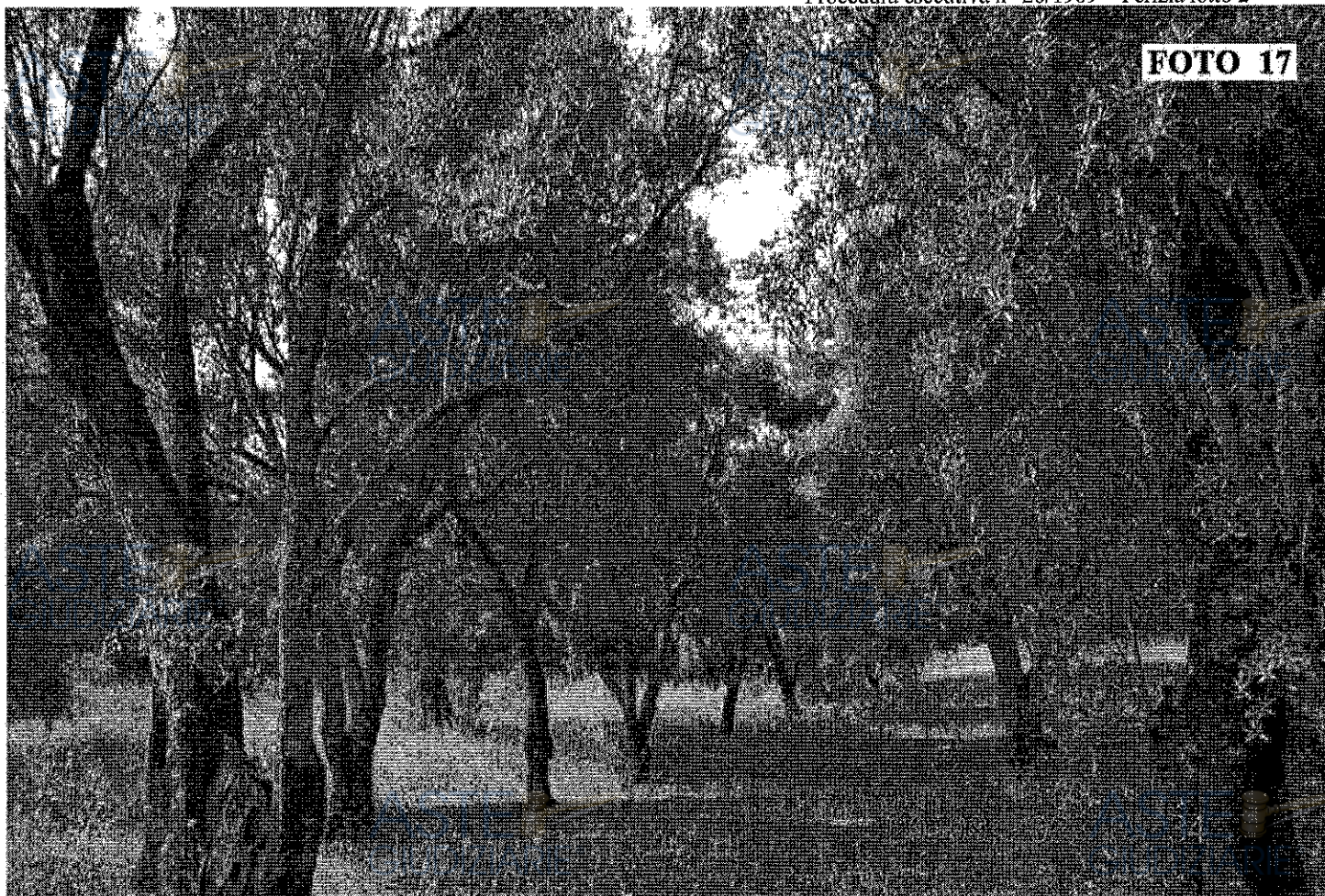


FOTO 18

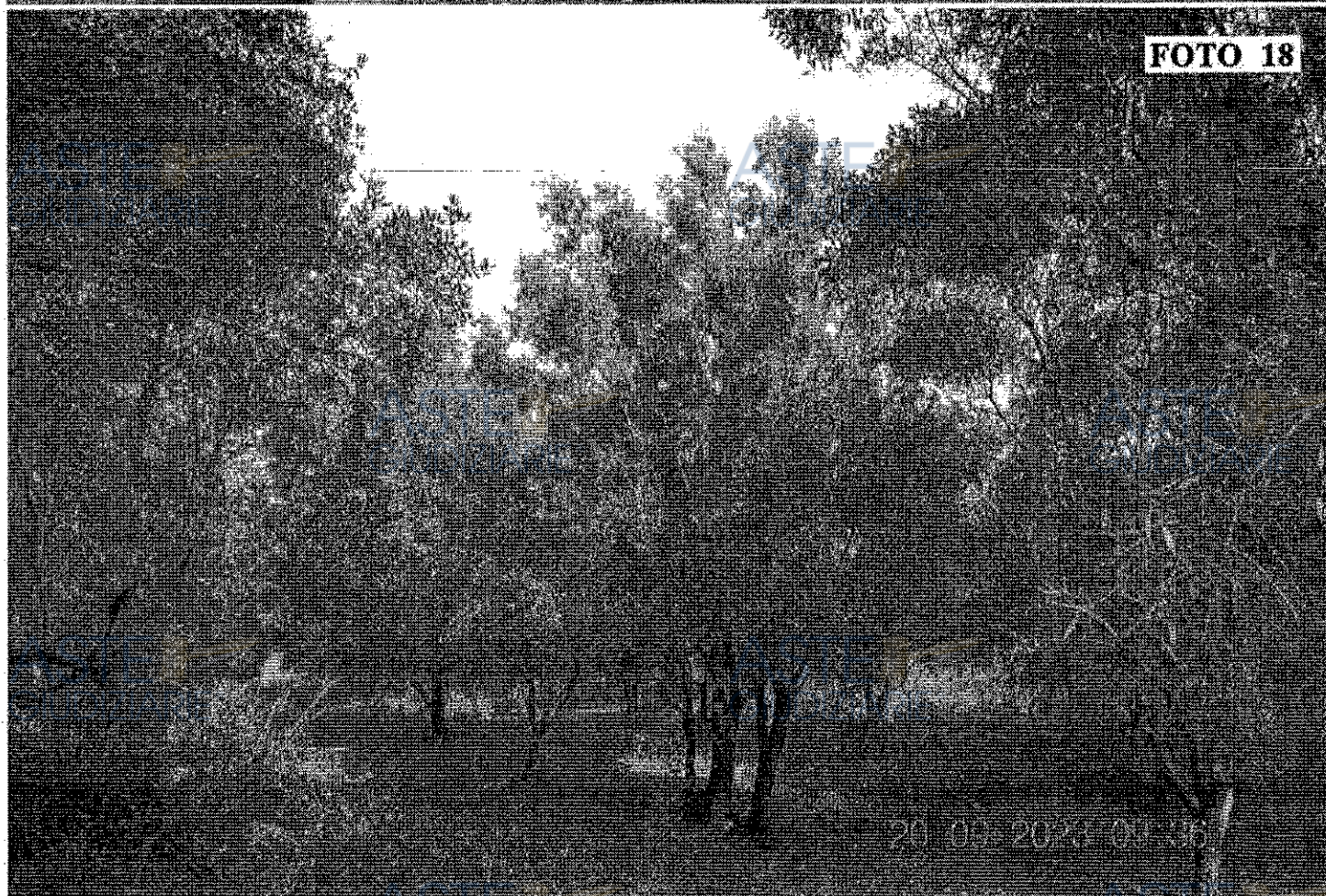


FOTO 19



FOTO 20





FOTO 21



FOTO 22

FOTO 23

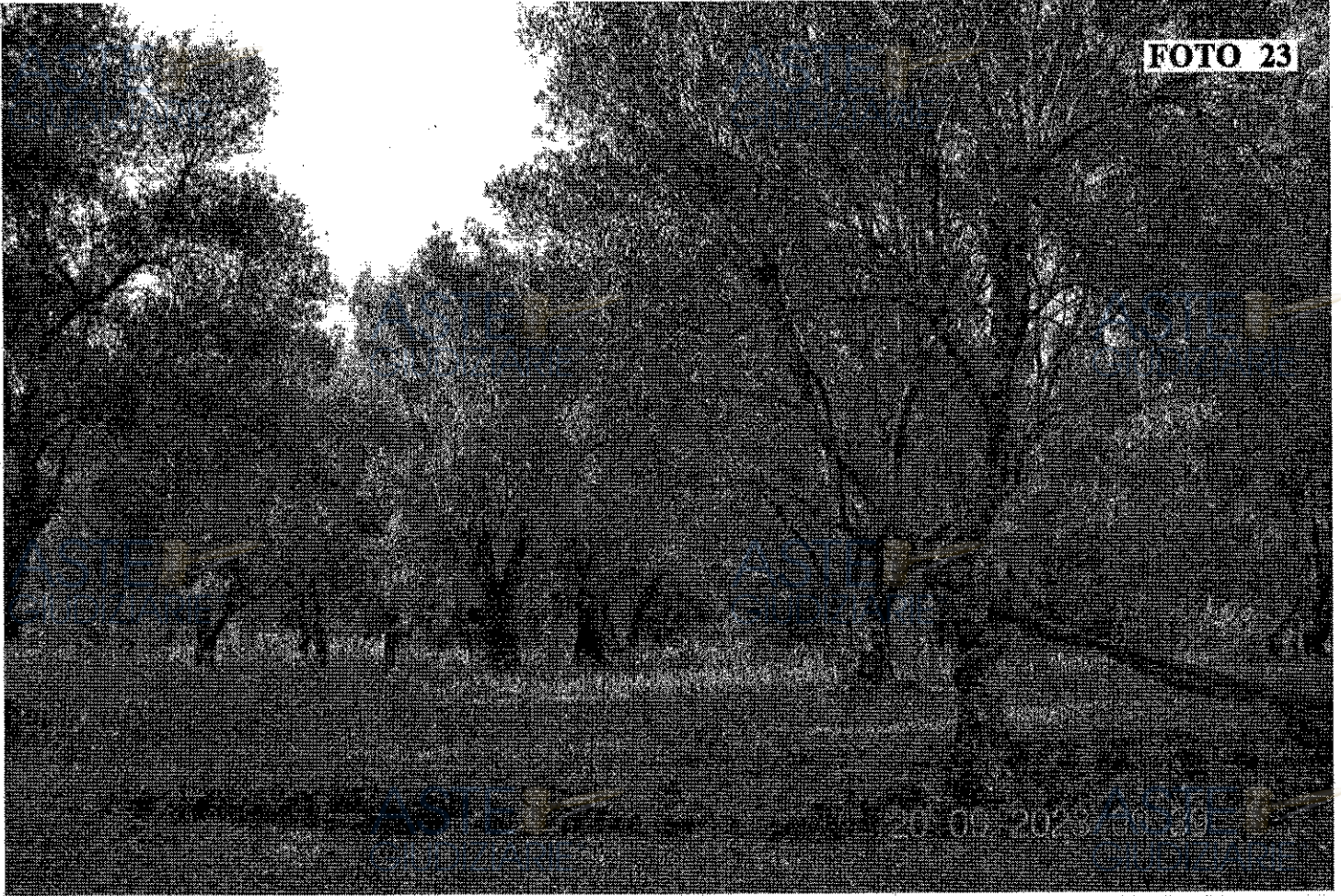


FOTO 24



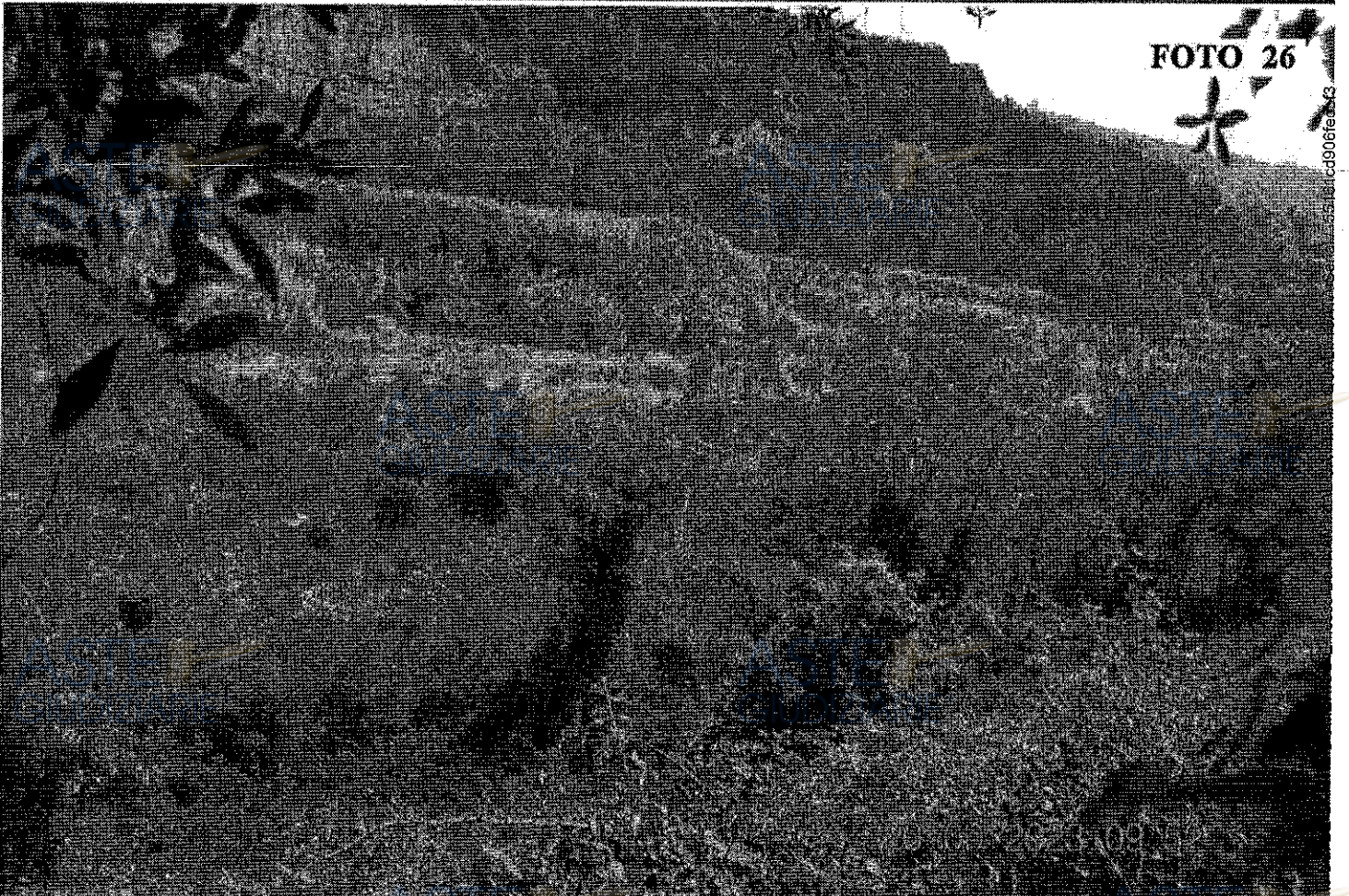


FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32

