

Dott. Forestale Antonino Sgrò

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Palmi**  
*Sezione Civile*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.

**PERIZIA DI STIMA**  
*Versione Privacy*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

II CTU  
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. 70/2022 R.G.E.**

**Sommario**

|          |                                                                         |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1</b> | <b>Premessa</b>                                                         | 3  |
| <b>2</b> | <b>Parte Generale</b>                                                   | 8  |
| 2.1.     | Descrizione del compendio pignorato e provenienza di ciascun bene       | 8  |
| 2.2.     | Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli                 | 10 |
| 2.3.     | Proposta di suddivisione in Lotti                                       | 11 |
| 2.4.     | Descrizione succinta del Lotti                                          | 11 |
| 2.5.     | Metodo di Stima                                                         | 14 |
| <b>3</b> | <b>Parte Speciale</b>                                                   | 17 |
| 3.1      | Lotto 1                                                                 | 17 |
| 3.1.1    | Descrizione del bene e identificativi catastali                         | 17 |
| 3.1.2    | Indicazione del diritto a vendere                                       | 18 |
| 3.1.3    | Accertamento del possesso del bene                                      | 19 |
| 3.1.4    | Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli                 | 19 |
| 3.1.5    | Planimetrie catastali degli immobili                                    | 19 |
| 3.1.6    | Determinazione del valore del lotto                                     | 20 |
| 3.2      | Lotto 2                                                                 | 21 |
| 3.2.1    | Descrizione del bene e identificativi catastali                         | 21 |
| 3.2.2    | Indicazione del diritto a vendere                                       | 23 |
| 3.2.3    | Accertamento del possesso del bene                                      | 24 |
| 3.2.4    | Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli                 | 24 |
| 3.2.5    | Planimetrie catastali degli immobili                                    | 24 |
| 3.2.6    | Determinazione del valore del lotto                                     | 25 |
| 3.3      | Lotto 3                                                                 | 26 |
| 3.3.1    | Descrizione del bene e identificativi catastali                         | 26 |
| 3.3.2    | Indicazione del diritto a vendere                                       | 28 |
| 3.3.3    | Accertamento del possesso del bene                                      | 28 |
| 3.3.4    | Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli                 | 29 |
| 3.3.5    | Planimetrie catastali degli immobili                                    | 29 |
| 3.3.6    | Accertamento della Regolarità Urbanistica                               | 29 |
| 3.3.7    | Determinazione del valore del lotto                                     | 32 |
| <b>4</b> | <b>Proposta di indennità di occupazione relativa ai fondi pignorati</b> | 35 |
| <b>5</b> | <b>Conclusioni</b>                                                      | 39 |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**1 Premessa**

A seguito dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri in data 17/02/2023, 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 Reggio Calabria (RC);
- Ufficio Anagrafe Comune di Vibo Valentia (VV);
- Ufficio Anagrafe Comune di Roma (RM);
- Agenzia delle Entrate;

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'11/04/2023, sospende le operazioni peritali per consentire al creditore di depositare, entro la già fissata udienza, la trascrizione dell'accettazione, espressa o tacita, dell'eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ovvero, ove necessario, prova dell'avvenuta instaurazione del giudizio di accertamento della qualità di erede in capo ai rispettivi chiamati.

In data 11/07/2023 viene depositata la Nota di Trascrizione (Registro generale n. 13414, Registro particolare 9644 – Presentazione n. 15 del 04/07/2023) di accettazione tacita di eredità di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Giffone il 21/09/1940 e deceduto il 10/06/1987 a favore di:

- la coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 21/06/1942, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3;

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

- il figlio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 16/03/1967, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3;
- la figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 14/10/1964, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3.

La procedura agisce anche sugli immobili la cui proprietà si riferisce per 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 16/03/1967, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con nota del 12/07/2023 il GE ha incaricato il sottoscritto al prosieguo delle operazioni peritali, da completarsi in 90 giorni.

Il Custode Giudiziario, Dott.ssa Tiziana Filippone, in data 19/07/2023 mezzo Raccomandata A/R, comunicava agli esecutati che in data 01/08/2023 alle ore 09.30 si sarebbe effettuato l'accesso agli immobili oggetto della procedura, congiuntamente al sottoscritto CTU.

In data 01/08/2023 il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai beni, come da verbale redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto dalle parti, alla presenza dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, accompagnati dal loro legale (Allegato 5). Si è provveduto a verificare le condizioni agronomiche ed i confini dei fondi ed a tutti i rilievi metrici e fotografici sugli immobili, necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico. In occasione del sopralluogo, come da verbale allegato, emerge che i beni sono condotti separatamente da due aziende agricole, delle quali si è chiesto avere i fascicoli aziendali; gli stessi fascicoli sono stati forniti dagli esecutati mezzo mail per tramite dell'Avvocato

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Antonio Saffioti in data 30/09/2023 relativamente all'Azienda Agricola  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e, sempre stesso mezzo, in data 09/10/2023 relativamente  
all'Azienda Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 02/08/2023 il sottoscritto ha prodotto formale richiesta, mezzo pec, di accesso  
agli atti presso il Comune di Galatro per verificare la regolarità urbanistica dei  
fabbricati individuati dai sub 2 e 3 della particella 374 del foglio n° 26 dello stesso  
Comune, tale accesso è stato consentito in data 25/10/2023 con invio della  
documentazione rinvenuta, mezzo pec, in data 26/10/2023.

Con dispositivo del 08/08/2023 il GE dott.ssa Marta Caineri, incaricava il Custode ed  
il Perito di proporre la misura delle indennità di occupazione relative ai fondi pignorati,  
parametrando tra un minimo ed un massimo, tenuto conto della sola componente così  
detta statica del valore dei terreni come da parte motiva.

In data 15/11/2023 il CTU proseguiva le operazioni di sopralluogo, alla presenza dei  
sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
come da verbale allegato (Allegato 5) sugli immobili individuati catastalmente al  
foglio 26, p.lla 374 sub 2 e 3, giusta convocazione mezzo pec del 13/11/2023, al fine  
di verificare le anomalie riscontrate rispetto a quanto presente agli atti dell'Ufficio  
Urbanistica del Comune di Galatro.

Il sottoscritto è chiamato a dare risposta ai seguenti quesiti:

**A. Parte Generale**

1. Descrizione del compendio pignorato e Provenienza di ciascun bene;
2. Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
3. Proposta di suddivisione in lotti;

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

4. Descrizione succinta dei lotti.

B. Parte Speciale per ogni singolo lotto

1. Descrizione del bene ed identificativi catastali
2. Indicazione del diritto da vendere
3. Accertamento del possesso del bene
4. Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
5. Planimetrie catastali degli immobili
6. Accertamento della Regolarità Urbanistica
7. Determinazione del valore del lotto
8. Documentazione fotografica

C. Proporre la misura delle indennità di occupazione relative ai fondi  
pignorati, parametrando tra un minimo ed un massimo

D. Allegare versione di Perizia in conformità alla direttiva del garante per  
la protezione dei dati personali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.



**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.

**2 Parte Generale**

**2.1. Descrizione del compendio pignorato e provenienza di ciascun bene**

Oggetto della esecuzione sono i seguenti immobili, di proprietà per la quota di 1/3 dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, censiti al Catasto terreni ed al Catasto fabbricati del Comune di Galatro con i seguenti riferimenti:

| FOGLIO | PARTICELLA   | SUB | SUPERFICIE (HA)   |
|--------|--------------|-----|-------------------|
| 26     | 114          |     | 00.76.90          |
| 26     | 115          |     | 01.14.00          |
| 26     | 116          |     | 00.45.60          |
| 26     | 119          |     | 01.38.60          |
| 26     | 120          |     | 00.14.90          |
| 26     | 127          |     | 00.91.60          |
| 26     | 192          |     | 00.20.00          |
| 26     | 197          |     | 00.05.20          |
| 26     | 198          |     | 00.01.90          |
| 26     | 200          |     | 00.29.30          |
| 26     | 223          |     | 00.00.35          |
| 26     | 296          |     | 01.00.00          |
| 26     | 89           |     | 01.32.00          |
| 26     | 90           |     | 00.30.20          |
| 26     | 374 (ex 199) |     | Ente urbano       |
| 26     | 374          | 2   | 30 m <sup>2</sup> |
| 26     | 374          | 3   | 6 vani            |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

I soggetti sono pervenuti alla intestazione dei beni per atto di successione legale da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a GIFFONE il 21/09/1940 e deceduto il 10/06/1987,” con “giusta denuncia num.11 vol.556 del 10/12/1987,” è stata “trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria addì 15/04/1993 ai nn.4680/4012 con la quale il *de cuius* lascia al coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a REGGIO DI CALABRIA il 21/06/1942, C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed ai figli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a REGGIO DI CALABRIA il 16/03/1967, C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a REGGIO DI CALABRIA il 14/10/1964, C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno degli immobili riportati al catasto terreni al Foglio 26 p.lle n° 116, 115, 127, 114, 197, 120/a, 192, 125/b, 89, 90, 119, 198, 199 e 200

Inoltre la procedura agisce anche sugli immobili individuati catastalmente nel Comune di Galatro la cui proprietà si riferisce per 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed aventi i seguenti riferimenti:

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB           | SUPERFICIE (HA) |
|--------|------------|---------------|-----------------|
| 26     | 85         |               | 00.30.80        |
| 26     | 86         |               | 00.40.60        |
| 26     | 87         | Fabbr. Diruto | 00.00.62        |
| 26     | 88         |               | 00.43.00        |

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è divenuto intestatario di tali beni per acquisto in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio CONSOLATO ROMANO

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

SERGI del 21/11/1989, rep. 8811, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 06/12/1989 al n.16912/14106.



**2.2. Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli**

Gli stessi beni “a tutto il 02/12/2022 risultano liberi da formalità pregiudizievoli” ad eccezione:



- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 02/12/2022 ai nn.20860/17045 emesso dal Tribunale di PALMI e notificato il 17/11/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in REGGIO DI CALABRIA il 21/06/1942, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in REGGIO DI CALABRIA il 16/03/1967 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in REGGIO DI CALABRIA il 14/10/1964 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Terreni Foglio 26 p.lle n. 114, 115, 116, 119, 120, 127, 192, 197, 198, 200, 223, 296, 374, 89 e 90;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 12/02/2020 ai nn.2472/278 atto notarile pubblico per notar SERGI CONSOLATO ROMANO (REGGIO DI CALABRIA) del 07/03/2000, rep.25683, per EURO 258.256,34 a garanzia di EURO 129.128,17 in riferimento alla formalità n.546 del 09/03/2000 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in REGGIO DI CALABRIA il 21/06/1942, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in REGGIO DI CALABRIA il 16/03/1967 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in



**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

REGGIO DI CALABRIA il 14/10/1964 a favore BANCA NAZIONALE DEL  
LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Terreni  
Foglio 26 p.lle n. 114, 115, 116, 119, 120, 127, 192, 197, 198, 200, 223, 296, 89,  
90 e al catasto Fabbricati Foglio 26 p.la 374 sub. 2 e sub. 3.

**2.3. Proposta di suddivisione in Lotti**

Considerata la consistenza e natura, nonché la conformazione ed indipendenza, per cui  
non sarà necessario procedere a frazionamenti o servitù, per una migliore possibilità di  
vendita, sono stati costituiti tre lotti.

**Lotto 1:** individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 26, P.lle n°. 85, 86, 87,  
88, 89, 200;

**Lotto 2:** individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 26, P.lle n°. 90, 114, 115,  
116, 119, 120, 127, 192, 197, 198, 296;

**Lotto 3:** individuati catastalmente al Foglio di Mappa n. 26, P.la n°. 374 (ex 199),  
374 Sub 2 e 374 sub 3.

**2.4. Descrizione succinta del Lotti**

**Lotto 1:** Fondo agricolo uliveto, costituito da un unico appezzamento, con  
accesso autonomo alla strada provinciale, individuato catastalmente al Foglio di  
Mappa n. 26, P.lle n°. 85, 86, 87, 88, 89, 200.

Uso del suolo:

❖ Uliveto - 02.76.21 Ha.

**Valore del Lotto 1:** 69.052,50 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**Lotto 2:** Fondo agricolo con diverso uso del suolo, costituito da due appezzamenti, separati dalla strada provinciale alla quale hanno accesso, individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 26, P.lle n°. 90, 114, 115, 116, 119, 120, 127, 192, 197, 198, 296.

Uso del Suolo:

- ❖ Uliveto – 01.81.44 Ha;
- ❖ Pascolo – 03.04.83 Ha;
- ❖ Incolto/Tare – 00.16.74 Ha;
- ❖ Bosco – 01.23.86 Ha;

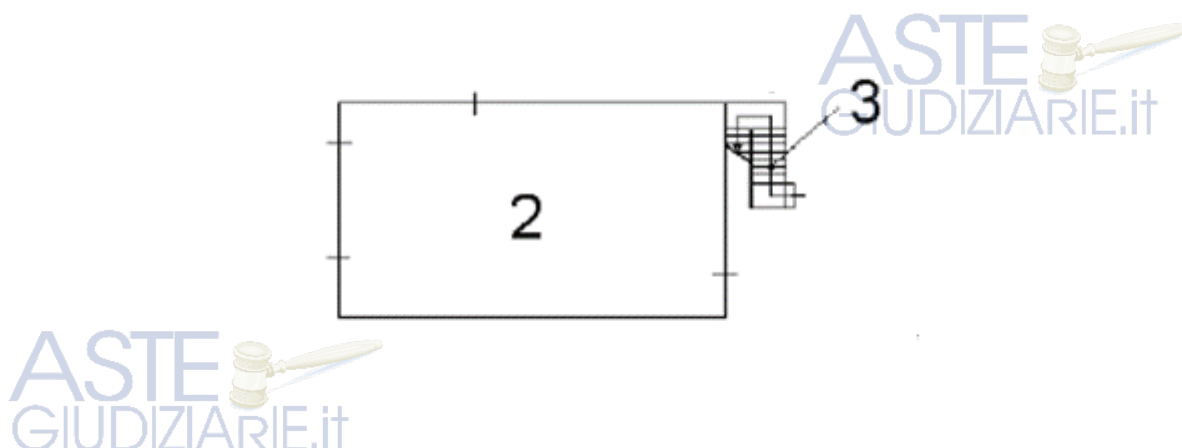
**Valore del Lotto 2:** 60.041,79 €

**Lotto 3:** Civile Abitazione con annesso deposito e Corte, accesso indipendente sulla strada provinciale, individuati catastalmente al Foglio di Mappa n. 26, P.la n°. 374 (ex 199) Sub 2 e Sub 3.

Descrizione:

**Sub 2**, locali deposito posti al piano terra di un più ampio immobile, **superficie calpestabile 98 m<sup>2</sup> e commerciale pari a 31 m<sup>2</sup>**;

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.



**Sub 3**, Scala esterna di raccordo tra la quota del piano terra e la quota del piano primo, Civile Abitazione con adiacente terrazzo e lastrico solare corrispondente al piano secondo, **superficie calpestabile 206 m<sup>2</sup> e commerciale pari a 102 m<sup>2</sup>**;

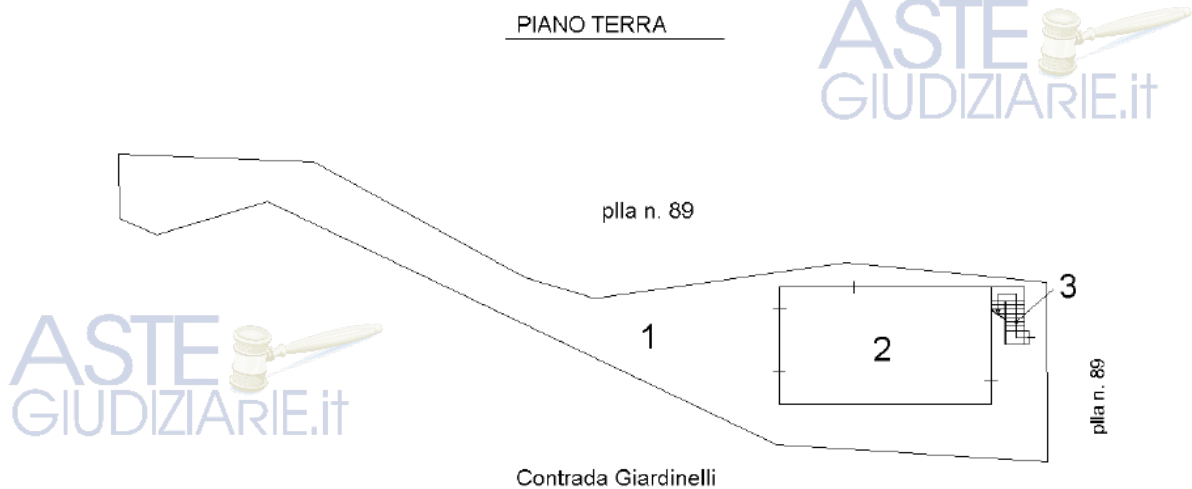
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



**Sub 1**, Bene non Censibile rappresentato dalla Corte di 370 m<sup>2</sup> con accesso sulla strada provinciale.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.



**Valore del Lotto 3: 41.709,00 €**

#### 2.5. Metodo di Stima

Per determinare il valore dei beni 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, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i Valori Agricoli Medi per ettaro e per tipo di coltura riferiti all'anno 2021 (Regione Agraria 1), da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato dei

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

beni. Per quanto riguarda i terreni agricoli, partendo da questo assunto si è proceduto a stimarli in virtù al loro uso del suolo, in considerazione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Gli edifici sono stati stimati considerando e determinando la loro superficie commerciale.





---

**Parte Speciale**

---



**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.

### **3 Parte Speciale**

#### **3.1 Lotto 1**

##### **3.1.1 Descrizione del bene e identificativi catastali**

Il **Lotto 1** è costituito da un Fondo agricolo uliveto, individuato da un unico appezzamento, con accesso autonomo alla dalla Strada Provinciale 4. Tale strada provinciale collega il centro abitato di Galatro, distante 1,5 km dal fondo, al centro abitato di Giffone, distante circa 7 km. Agronomicamente, anche vista la morfologia dei luoghi, l'area è destinata quasi esclusivamente alla coltivazione di oliveti per la produzione di olio, con le cultivar tipiche di ottobratica, ciciarello e tombarello.

Catastalmente e così individuato:

| COMUNE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB           | SUPERFICIE (HA) |
|---------|--------|------------|---------------|-----------------|
| Galatro | 26     | 85         |               | 00.30.80        |
| Galatro | 26     | 86         |               | 00.40.60        |
| Galatro | 26     | 87         | Fabbr. Diruto | 00.00.62        |
| Galatro | 26     | 88         |               | 00.43.00        |
| Galatro | 26     | 89         |               | 01.32.00        |
| Galatro | 26     | 200        |               | 00.29.30        |

Il Fondo ha una unica destinazione d'uso, uliveto, ed una estensione totale pari a 02.76.21 Ha.

Come nella tipicità dell'area la morfologia risulta essere molto tormentata, con pendenze che localmente superano anche il 50%, con sistemazioni a gradoni che negli anni ne hanno consentito la meccanizzazione, quanto meno per le opere di maggiore importanza agronomica come la lavorazione del suolo, tuttavia la presenza di numerosi

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

argini prevede che molte di queste operazioni debbano essere eseguite manualmente attraverso l'uso dei mezzi decespugliatori.

Il fondo risulta normalmente mantenuto, con la presenza di infestanti comunque controllate con metodi meccanici; vi è una gestione ordinaria della chioma, con piante mediamente sviluppate in altezza, si evidenzia la presenza di interventi di potatura volti all'adeguamento alla raccolta meccanizzata per mezzo di scuotitori.

Al momento le olive vengono raccolte per caduta naturale, attraverso le reti che vengono poste a terra durante la stagione autunno vernina e poi raccolte in "cordoni" e ancorate alle piante in alto, perpendicolarmente alle curve di livello. Le piante si presentano in un buono stato vegeto-produttivo.

#### 3.1.2 Indicazione del diritto a vendere

Sui beni esecutati si ha il diritto a vendere, in forza di atti regolarmente trascritti si ha la piena proprietà.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

3.1.3 Accertamento del possesso del bene

La conduzione dei beni avviene da parte delle aziende agricole  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
(P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), per come meglio specificato di seguito:

Conduzione:

- P.lle 85, 86, 88 gestite da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di proprietà.
- P.lla 89 gestite da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di comodato  
(ARCEA.CAA2175.2023.0003242 – Data inizio conduzione 01/01/2023,  
fine conduzione 31/12/2030).
- P.lla 200 gestita da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di comodato  
(ARCEA.CAA2175.2023.0003237 – Data inizio conduzione 01/01/2023,  
fine conduzione 31/12/2030).

3.1.4 Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Vedi capitolo 2.2 - Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

3.1.5 Planimetrie catastali degli immobili

Vedi Allegato 2 – Cartografie ed elaborati planimetrici.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

3.1.6 Determinazione del valore del lotto

Il lotto 1 è costituito unicamente da uliveto, in un unico appezzamento di 2.76 Ha; nella tabella che segue si riportano le elaborazioni per la determinazione del valore dello stesso.

| <i>Uso del Suolo</i>   | Pascolo            | Uliveto     | Incolto/Tare | Bosco      |
|------------------------|--------------------|-------------|--------------|------------|
| <i>Superficie (Ha)</i> | 0,0000             | 2,7621      | 0,0000       | 0,0000     |
| <i>Valore /Ha</i>      | 3.500,00 €         | 25.000,00 € | 1.000,00 €   | 7.500,00 € |
| <i>Valore (€)</i>      | 0,00 €             | 69.052,50 € | 0,00 €       | 0,00 €     |
| <b>Totale</b>          | <b>69.052,50 €</b> |             |              |            |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**3.2 Lotto 2**

**3.2.1 Descrizione del bene e identificativi catastali**

Il **Lotto 2** è costituito da un Fondo agricolo con diverso uso del suolo, costituito da due appezzamenti, separati dalla Strada Provinciale 4, con accesso autonomo alla stessa. Tale strada provinciale collega il centro abitato di Galatro, distante 1,5 km dal fondo, al centro abitato di Giffone, distante circa 7 km. Agronomicamente, anche vista la morfologia dei luoghi, l'area coltivabile è destinata quasi esclusivamente alla coltivazione di oliveti per la produzione di olio, con le cultivar tipiche di ottobratica, ciciarello e tombarello, inoltre vi sono superfici a bosco e pascolo.

Catastralmente e così individuato:

| COMUNE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB | SUPERFICIE (HA) |
|---------|--------|------------|-----|-----------------|
| Galatro | 26     | 114        |     | 00.76.90        |
| Galatro | 26     | 115        |     | 01.14.00        |
| Galatro | 26     | 116        |     | 00.45.60        |
| Galatro | 26     | 119        |     | 01.38.60        |
| Galatro | 26     | 120        |     | 00.14.90        |
| Galatro | 26     | 127        |     | 00.91.60        |
| Galatro | 26     | 192        |     | 00.20.00        |
| Galatro | 26     | 197        |     | 00.05.20        |
| Galatro | 26     | 198        |     | 00.01.90        |
| Galatro | 26     | 223        |     | 00.00.35        |
| Galatro | 26     | 296        |     | 01.00.00        |
| Galatro | 26     | 90         |     | 00.30.20        |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Il Lotto 2 presenta la seguente destinazione d'uso del suolo:

- ❖ Uliveto – 01.81.44 Ha;
- ❖ Pascolo – 03.04.83 Ha;
- ❖ Incolto/Tare – 00.16.74 Ha;
- ❖ Bosco – 01.23.86 Ha;



Come nella tipicità dell'area la morfologia risulta essere molto tormentata, con pendenze che localmente superano anche il 50%, con sistemazioni a gradoni che negli anni ne hanno consentito la meccanizzazione, quanto meno per le opere di maggiore importanza agronomica come la lavorazione del suolo, tuttavia la presenza di numerosi argini prevede che molte di queste operazioni debbano essere eseguite manualmente attraverso l'uso dei mezzi decespugliatori.

Tali pendenze accentuate conferiscono la morfologia tipica dell'area con valloni stretti ed incassati e l'alternarsi di vegetazione tipica come la macchia mediterranea bassa ed alta con boschi di latifoglie, si riscontra anche la presenza di specie invasive principalmente laddove l'erosione superficiale ha degradato il suolo.

Gli uliveti, quasi tutti sistemati in terrazzamenti, sono quasi tutti impianti di 50/70 anni ad esclusione di due piccoli terrazzamenti (Foglio 26, P.lla n° 296) di circa 00.20.00 Ha, dove vi sono piante più giovani. Le piante hanno un sesto tendenzialmente regolare che segue le curve di livello delineate dai terrazzamenti stessi, con distanze di 7-8 metri sulla fila e 8-10 metri tra le fila. I fondi risultano normalmente mantenuti, con la presenza di normali infestanti comunque controllate con metodi meccanici; vi è una gestione ordinaria della chioma, con piante mediamente sviluppate in altezza.



**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Al momento le olive vengono raccolte per caduta naturale, attraverso le reti che vengono poste a terra durante la stagione autunno vernina e poi raccolte in “cordoni” e ancorate alle piante in alto, perpendicolarmente alle curve di livello. Le piante si presentano in un buono stato vegeto-produttivo.

Le aree da Incolto/tare sono piccole superfici non utilizzabili agronomicamente.

Il Bosco sono delle superfici che rappresentano poco più di un ettaro, sono inquadrabili nel bosco misto di latifoglie, governate a ceduo. Ai bordi o nelle aree degradate ha preso il sopravvento la Robinia, mentre il resto della superficie è occupata da Castagno e specie del genere Quercus.

#### 3.2.2 Indicazione del diritto a vendere

Sui beni esecutati si ha il diritto a vendere, in forza di atti regolarmente trascritti si ha la piena proprietà.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

3.2.3 Accertamento del possesso del bene

La conduzione dei beni avviene da parte delle aziende agricole  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
(P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), per come meglio specificato di seguito:

Conduzione:

- P.lle 115, 116 e 119 gestite da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di comodato (ARCEA.CAA2175.2023.0003242 – Data inizio conduzione 01/01/2023, fine conduzione 31/12/2030).
- P.lle 90, 120, 192, 198 e 296 gestita da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di comodato (ARCEA.CAA2175.2023.0003237 – Data inizio conduzione 01/01/2023, fine conduzione 31/12/2030).
- P.lle 116 gestita da Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con titolo di Proprietà (ARCEA.CAA2175.2019.0005247).

3.2.4 Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Vedi capitolo 2.2 - Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

3.2.5 Planimetrie catastali degli immobili

Vedi Allegato 2 – Cartografie ed elaborati planimetrici.



**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.

3.2.6 Determinazione del valore del lotto

Il lotto 2 è costituito da due appezzamenti complessivamente di 6.27 Ha; nella tabella che segue si riportano le elaborazioni per la determinazione del valore dello stesso.

| <i>Uso del Suolo</i>   | Pascolo            | Uliveto     | Incolto/Tare | Bosco      |
|------------------------|--------------------|-------------|--------------|------------|
| <i>Superficie (Ha)</i> | 3,0483             | 1,8144      | 0,1674       | 1,2386     |
| <i>Valore /Ha</i>      | 3.500,00 €         | 22.000,00 € | 1.000,00 €   | 7.500,00 € |
| <i>Valore (€)</i>      | 10.669,18 €        | 39.915,78 € | 167,44 €     | 9.289,39 € |
| <b>Totale</b>          | <b>60.041,79 €</b> |             |              |            |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**3.3 Lotto 3**

**3.3.1 Descrizione del bene e identificativi catastali**

Il lotto 3, individuato catastalmente sulla particella 374 (ex 199) è composto **dal sub 2**, i locali magazzino ubicati al piano terra, e **dal sub 3** costituito da un'abitazione al piano primo dell'immobile a due livelli f.t., una scala esterna di ingresso all'abitazione in questione, l'adiacente terrazzo e il lastrico solare collocato al piano secondo dello stesso corpo di fabbrica. Fa parte del lotto anche il **Sub 1**, bene comune non censibile rappresentato dalla corte del fabbricato.

Il lotto si sviluppa sui volumi di un corpo di fabbrica costruiti in epoche differenti e uniformati nelle funzioni del piano terra. All'immobile si accede attraverso un cancello in ferro dalla Strada Provinciale 41, che porta verso il centro abitato di Galatro, località termale.

***Descrizione dell'immobile***

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Galatro, si delinea la consistenza e struttura dell'edificio costituito da due elevazioni f.t. realizzate in muratura di mattoni pieni e malta cementizia dello spessore pari a 45 cm al primo livello e a 30 cm al secondo, cordoli marcapiano e di coronamento in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, con interpiano di m. 2.90. La scala esterna è realizzata in cemento armato con appoggio della seconda rampa su tramezzatura di mattoni pieni non rifinita esternamente. Gli intonaci sono a base cementizia mentre le pavimentazioni in ceramica e gli infissi, sia interni che esterni, in legno.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

L'immobile si articola su due elevazioni fuori terra con corpo scala esterno posto sul lato corto del perimetro murario. La **superficie calpestabile** del fabbricato riportata per sub è pari a: **98 m<sup>2</sup>**, per la quota riferita al primo livello (**Sub2**); a **206 m<sup>2</sup>** per la quota riferita al secondo livello (**Sub 3**) essendo quest'ultimo costituito da più pertinenze ad uso esclusivo. La **superficie calpestabile totale** riferita all'intero fabbricato è pari a **304 m<sup>2</sup>** e, in relazione al calcolo delle pertinenze, **superficie commerciale totale** è pari a **170 m<sup>2</sup>**.

Il piano terra dell'edificio, Sub 2, presenta i locali magazzino con diverse possibilità di ingresso, uno per ogni lato prospettico dell'immobile. Il piano di calpestio interno è sollevato rispetto alla quota del terreno di 15 cm e la porta, in legno, è in posizione arretrata rispetto al filo murario esterno. Gli infissi interni ed esterni, gli scuri, sono in legno riverniciato, le pavimentazioni in ceramica. Le pareti sono rifinite internamente con intonaco in calce ed esternamente in malta cementizia pigmentata. Gli impianti presenti sono idrico ed elettrico, quest'ultimo con passaggio cavi sopra traccia.

Lo stato di conservazione del piano è alterato e compromesso da usura e abbandono.

Adiacente lungo il lato lungo si trova l'altro corpo di fabbrica, costruito secondariamente, anch'esso con funzione di deposito, privo di impianti e con due aperture sui lati corti, costituito da un solo livello f.t., è realizzato in muratura ordinaria ed occupa una superficie di 39 m<sup>2</sup> distribuita per un unico ed esteso vano.

La copertura è piana e costituisce il terrazzino del sub 3.

Il piano primo dell'edificio, il **Sub 3**, è separato dal piano sottostante e reso da questo autonomo tramite un accesso indipendente al quale si perviene risalendo la scala posta sul lato corto del fabbricato. Dall'ingresso si arriva ad un primo ambiente e, da qui, in

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

successione agli altri due. L'ultimo vano, una camera da letto, è dotata al suo interno di un bagno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati data la presenza di finestre, portefinestre con affaccio esterno e un balcone raggiungibile dal vano centrale. Gli infissi interni sono in legno come quelli esterni e presentano un sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica con alzata manuale. Le superfici interne sono tinteggiate con intonaco civile, lasciate esternamente in malta cementizia.

Fa parte del Sub 3 il lastrico solare posto al secondo piano fuori terra.

**3.3.2**    **Indicazione del diritto a vendere**

Sui beni eseguiti si ha il diritto a vendere, in forza di atti regolarmente trascritti si ha la piena proprietà.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**3.3.3**    **Accertamento del possesso del bene**

La conduzione dei beni avviene da parte della azienda agricola  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), per come meglio  
specificato di seguito:

**Conduzione:**

- Titolo di comodato (ARCEA.CAA2175.2023.0003237 – Data inizio conduzione 01/01/2023, fine conduzione 31/12/2030).

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

3.3.4 Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Vedi capitolo 2.2 - Esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

3.3.5 Planimetrie catastali degli immobili

Vedi Allegato 2 – Cartografie ed elaborati planimetrici.

3.3.6 Accertamento della Regolarità Urbanistica

Da quanto accertato anche rispetto alla loro regolarità urbanistica, emerge infatti, a seguito di regolare accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Galatro (RC), richiesto mezzo pec in data 02/08/2023 e concesso in data 25/10/2023, con la trasmissione della documentazione rinvenuta, mezzo pec, in data 26/10/2023 (Allegato 1), emerge quanto segue:

- il fabbricato a due piani fuori terra è stato realizzato con permesso a costruire, richiesto con Prot. 27362 del 20/01/1967 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e concesso con “Licenza a costruire” del 31/03/1967;
- il fabbricato a un piano fuori terra è stato realizzato con permesso a costruire, richiesto con Prot. 1609 del 23/03/1985 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed ha avuto concessione del 04/09/1985;

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Dal confronto tra la documentazione acquisita con accesso agli atti e i dati emersi durante i rilievi peritali sono state riscontrate per l'edificio diverse e rilevanti difformità tra la progettazione depositata e lo stato dei luoghi.

Rispetto a quanto approvato in sede autorizzativa l'opera realizzata presenta sostanziali modifiche planimetriche sia per distribuzione spaziale che per destinazione funzionale degli ambienti. L'articolazione degli accessi e delle aperture, conseguentemente alla variazione dell'impianto, ha comportato una variazione prospettica con la parziale chiusura di un lato per la presenza della scala e la realizzazione delle due aperture sul lato corto opposto in ragione della necessità di fornire aerazione e luminosità ai bagni, spostati sul fronte menzionato. Sul lato principale aumentano le bucature che passano da tre a quattro con l'aggiunta di una finestra e la traslazione dell'ingresso dalla posizione laterale sinistra alla centrale destra.

Le modiche realizzate separano i piani in elevazione dell'immobile costituendo due unità immobiliari distinte con accesso autonomo e differenziato.

Il blocco edilizio posteriore registra, rispetto a quanto approvato, una riduzione nell'estensione del lato lungo che realizza 15,07 metri in luogo dei 16,20 metri iniziali. Ulteriori difformità si sostanziano nella occlusione delle aperture che avrebbero dovuto realizzarsi sulla lunghezza considerata. Anche sui lati corti le aperture sono variate presentandosi su un lato raddoppiate, sull'altro, più ampia.

Inoltre rispetto al posizionamento planimetrico all'interno della particella 374 (ex 199) vi è una difformità per la quale andrà rifatto lo studio geologico; tuttavia tale difformità

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

appare sanabile. Difatti l'edificio, rispetto al posizionamento planimetrico di progetto, si trova traslato di 85 metri in direzione Est, Sud-est.

All'uopo sarà necessario eseguire l'analisi geologica, in quanto quella in progetto è riferita al luogo originario, pur ritenendo che non dovrebbero esserci sostanziali differenze, considerata l'omogeneità del territorio di cui trattasi.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
  
*Regolarità catastale*

Le planimetrie d'impianto dei fabbricati sono depositate al catasto e corrispondono allo stato reale degli stessi. Ad ogni buon fine il sottoscritto ha predisposto le planimetrie (Vedi allegato 2).

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  


**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  


**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  


**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

3.3.7 Determinazione del valore del lotto

Per la determinazione del valore venale del Lotto 3 ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine, si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili simili e recentemente compravenduti.

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale.

Inoltre, la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del primo semestre 2023, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda. In questo caso sono stati presi in considerazione i valori delle "Abitazioni di tipo economico".

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** GALATRO

**Fascia/zona:** Extraurbana/AREE AGRICOLE E RURALI

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|
|                              |                    | Min                   | Max |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 315                   | 430 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 305                   | 425 |
| Box                          | NORMALE            | 225                   | 325 |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 395                   | 590 |

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Per il calcolo della superficie commerciale è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali. Per quanto riguarda il deposito, considerato come pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, verrà quindi calcolato il 25% della sua superficie in quanto lo stesso deposito non è comunicante con i vani principali dell'immobile.

I balconi, terrazzi e similari verranno calcolati nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Infine la corte (superfici scoperte e di ornamento - corti, giardini) verrà computato il 10% della superficie, fino al limite del quintuplo della superficie dell'edificio principale, ed il 2% della superficie eccedente.

Pertanto si procederà per come segue.

| <i>Sub</i>                                           | Tipologia           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| 2                                                    | Deposito            | 124                          | 31                                       |
| 3                                                    | Abitazione P1       | 75                           | 75                                       |
| 3                                                    | Balcone             | 6                            | 2                                        |
| 3                                                    | Solaio calpestabile | 57                           | 11                                       |
| 3                                                    | Lastrico solare     | 83                           | 13                                       |
| <i>p.lla 374 (ex 199)</i>                            | Corte**             | 370                          | 37                                       |
| <b>Totale superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b> |                     |                              | <b>169</b>                               |

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è determinato come congruo il valore medio riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero 365 €/m<sup>2</sup>.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Visto lo stato di conservazione e vetustà dell'immobile verrà poi detratto un valore dello stesso pari al 25 %.

Infine viste le irregolarità urbanistiche riscontrate, le stesse sono state quantificate economicamente e detratte dal valore, corrispondenti a 4.500,00 €.

Da ciò emerge quanto segue.



| <i>Superficie<br/>Commerciale (m<sup>2</sup>)</i> | Valore €/m <sup>2</sup> | Detrazione | Costi sanatoria | <b>Valore Tot. (€)</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------------|------------------------|
| 169                                               | 365                     | 25%        | 4.500,00 €      | <b>41.709,00 €</b>     |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**4 Proposta di indennità di occupazione relativa ai fondi pignorati**

Come detto in premessa, in occasione del sopralluogo è emerso che i fondi sono gestiti da due diverse aziende agricole, ovvero le seguenti:

- Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'azienda Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gestisce, tra quelle oggetto di esecuzione immobiliare, le seguenti particelle:

| Foglio | Particella | Sub | Superficie (Ha)   | Superficie Condotta |
|--------|------------|-----|-------------------|---------------------|
| 26     | 116        |     | 00.45.60          | 00.21.30            |
| 26     | 120        |     | 00.14.90          | 00.14.90            |
| 26     | 192        |     | 00.20.00          | 00.20.00            |
| 26     | 198        |     | 00.01.90          | 00.01.90            |
| 26     | 200        |     | 00.29.30          | 00.29.30            |
| 26     | 296        |     | 01.00.00          | 01.00.00            |
| 26     | 90         |     | 00.30.20          | 00.30.20            |
| 26     | 374        | 2   | 30 m <sup>2</sup> |                     |
| 26     | 374        | 3   | 6 vani            |                     |

Pertanto l'azienda, tra le superfici messe in coltura e quindi produttive, come riscontrato dall'uso del suolo riscontrato in fase di sopralluogo, gestisce **01.29.00 Ha di Uliveto.**

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

L'azienda Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gestisce, tra quelle oggetto di esecuzione immobiliare, le seguenti particelle:

| Foglio | Particella | Sub | Superficie (Ha) | Superficie Condotta |
|--------|------------|-----|-----------------|---------------------|
| 26     | 85         |     | 00.30.80        | 00.30.80            |
| 26     | 86         |     | 00.40.60        | 00.40.60            |
| 26     | 88         |     | 00.43.00        | 00.43.00            |
| 26     | 89         |     | 01.32.00        | 01.32.00            |
| 26     | 115        |     | 01.14.00        | 01.14.00            |
| 26     | 116        |     | 00.45.60        | 00.23.90            |
| 26     | 119        |     | 01.38.60        | 01.38.60            |

Pertanto l'azienda, tra le superfici messe in coltura e quindi produttive, come riscontrato dall'uso del suolo riscontrato in fase di sopralluogo, gestisce **03.28.00 Ha di Uliveto.**

Non vengono condotte da alcuna azienda agricola invece le seguenti particelle:

| Foglio | Particella | Sub | Superficie (Ha) |
|--------|------------|-----|-----------------|
| 26     | 114        |     | 00.76.90        |
| 26     | 127        |     | 00.91.60        |
| 26     | 197        |     | 00.05.20        |
| 26     | 223        |     | 00.00.35        |

Tuttavia le stesse, al momento non risultano essere produttive dal punto di vista agronomico, in quanto occupate da bosco e pascolo arborato incolto.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Pertanto si procederà, per come richiesto dal Ge, alla misura delle indennità di occupazione relative ai fondi pignorati, parametrando tra un minimo ed un massimo, tenuto conto della sola componente cd statica del valore dei terreni come da parte motiva.

Procedendo per superficie condotta, considerando che l'uso del suolo agricolo produttivo, capace cioè di fornire un reddito, è rappresentato esclusivamente dall'uliveto si ha quindi:

- Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Uliveto Ha 01.29.00;**
- Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **Uliveto Ha 03.28.00.**

Il Calcolo della indennità è corrispondente al **Beneficio Fondiario Normale** medio annuo, spettante al proprietario del fondo, quale interesse sul capitale fondiario, che è costituito dalla terra nuda con tutto quanto in essa immobilizzato, secondo la seguente formula.

$$Bfn = Plv - (Q + Sv + Tr + Sa + St + + I) \pm T$$

Dove:

Plv = Produzione Lorda Vendibile;

Q = Quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al capitale fondiario;

Sv = Spese varie per l'acquisto di materiali e servizi extra-aziendali;

Tr = Imposte, tasse e contributi;

Sa = Salari per la retribuzione del lavoro manuale;

St = Stipendi per la retribuzione del lavoro intellettuale;

I = Interessi sul capitale agrario;

T = Tornaconto Imprenditore.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

Considerando:

- Produzione media di 90 q.li/Ha di olive;
- Resa in olio pari al 16-18%;
- Prezzo medio degli ultimi 5 anni dell'olio di oliva lampante pari a € 267,00 al q.le.

Si avrà quindi:

- Per l'azienda XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si determina un **Bfn pari a € 413,12**;
- Per l'azienda XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si determina un **Bfn pari a 1050,78**.

Dovendo infine determinare una indennità minima e massima, si stima che questa possa essere determinata come un  $\pm 10\%$  del Bfn.

Si determina pertanto:

- Per l'Az. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una indennità **Min. 371,81 € e Max. 454,44 €**;
- Per l'Az. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una indennità **Min. 945,71 € e Max. 1.155,86 €**.

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.**

**5 Conclusioni**

A conclusione dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri, relativamente al Procedimento 70/2022 R.G.E., il sottoscritto CTU, ha determinato che per i beni oggetto di esecuzione è possibile effettuare una lottizzazione senza dover procedere a frazionamenti o servitù.

Per mezzo di tale attività sono stati individuati 3 lotti, il cui valore risulta essere il seguente:

- Lotto 1: 69.052,50 €
- Lotto 2: 60.041,79 €
- Lotto 3: 41.709,00 €

Per un totale di valore pari a 170.803,29 €.

Dall'analisi dei fascicoli aziendali si è poi riscontrato che tali beni vengono condotti dalle Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e dall'Az. Agricola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Considerando, per singola azienda, le superfici condotte, nonché la qualità delle stesse, è stato determinato il valore minimo e massimo delle indennità di occupazione relative ai fondi pignorati, che sono:

- Per l'Az. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una indennità Min. 371,81 € e Max. 454,44 €;
- Per l'Az. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX una indennità Min. 945,71 € e Max. 1.155,86 €.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Laureana di Borrello, 06/12/2023

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Il CTU**  
Dott. Forestale Antonino Sgrò

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Tribunale di Palmi - Sezione Civile**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Procedimento Nr. 70/2022 R.G.E.

**Allegati:**

1. *Accesso agli atti;*
2. *Elaborati cartografici e planimetrici;*
3. *Certificato di destinazione urbanistica;*
4. *Corredo fotografico;*
5. *Verbali inizio e prosieguo attività;*
6. *Versione Privacy.*

