



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 82/2008.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 013

Comune di Gioia Tauro – diritto del livellario per 1/1 su un fondo rustico di ettari 2.48.70, coltivato ad agrumi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 6 con la particella 5. In base al vigente strumento urbanistico il terreno in oggetto ricade in Ambito agricolo E1.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Destinazione urbanistica.....	2
08. Conformità catastale.....	2
09. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 5 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** fondo rustico coltivato ad agrumi, ubicato a circa otto chilometri di distanza dal centro abitato di Gioia Tauro. Il terreno, costituito da un unico corpo di forma regolare, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, è identificato con la particella 5, agrumeto di ettari 2.48.70. Il lotto, confinante con il lato sud-ovest, per circa 170,00 metri, con il sesto stradone Sovereto, è delimitato da una recinzione realizzata con paletti di ferro e rete metallica e dispone di un accesso protetto da un cancello di ferro a due battenti, con apertura di circa 6,00 metri. Al fine di consentire un agevole accesso al fondo, il cancello di ingresso è stato installato in posizione arretrata di circa 4,00 metri rispetto al confine con la strada. Il fondo è occupato in parte, per una porzione di circa 1,00 ettaro, da un agrumeto di vecchio impianto di oltre 40 anni di età e in parte, per la rimanente porzione di circa 1,50 ettari, da un agrumeto di giovane impianto di circa 3 anni di



età. L'agrumeto, con sesto di circa metri 6,00 x metri 4,00, si presenta nel suo complesso in buone condizioni di vegetazione; la coltura, è dotata di impianto di irrigazione a micro portata.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stata rilevata, inoltre, la presenza di un traliccio dell'alta tensione, con base di circa 2,50 metri x 2,50 metri (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

02. **Diritto da vendere:** diritto del livellario per 1/1.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento trascritto in data 02/07/2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 21/12/2022 ai numeri 22162 R.G./ 18124 R.P.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, particella 5.

06. **Confini:** la particella 6 confina nel suo giro con le particelle 163, 162, 179, 178, 172, 225, 165, 260, 95, 241, 154 e con sesto stradone Sovereto (vedi estratto di mappa allegato).

07. **Destinazione urbanistica:** in base al vigente strumento urbanistico la particella 5 ricade in Ambito agricolo – E1.

08. **Conformità catastale:** nessuna difformità riscontrata.

09. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

Fondo rustico di ettari 2.48.70

Valore dell'intero: $2.48.70 \text{ ha} \times 45.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 111.915,00.$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria dell'8% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%) nonché delle spese da affrontare per l'affrancazione (3%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 111.915,00 \times 0,92 = \text{€ } 102.961,80.$

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 102.960,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato