



**TRIBUNALE DI PALMI**

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

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 014**

Comune di Gioia Tauro – diritto del livellario per 1/1 su un fondo rustico di ettari 3.55.80, coltivato ad actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 6 con la particella 126. 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.....	3

**Allegati:**

- n. 6 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

**01. Descrizione:** fondo rustico di ettari 3.55.80, coltivato ad actinidia, 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 126 porzione A, agrumeto di are 97.70, e 126 porzione B, vigneto di ettari 2.58.10.

Il lotto, confinante con il lato nord-est, per circa 110,00 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 5,00 metri rispetto al confine con la strada.

La qualificazione catastale attuale con corrisponde più allo stato dei luoghi dal momento che le





colture preesistenti sono state estirpate ed il terreno, allo stato attuale, è coltivato ad actinidia.

La coltivazione, con sesto d'impianto regolare di circa metri 6,00 x metri 4,00, si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro portata.

Sul fondo è stata rilevata la presenza di una piccola costruzione, posizionata in prossimità del cancello d'accesso, (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto, a semplice elevazione e con copertura ad una falda inclinata, realizzato con struttura mista, misura in pianta 2,80 metri x 3,80 metri, ha un'altezza di 2,40 metri al colmo e di 2,15 metri alla gronda e copre una superficie di circa 11,00 mq. Il manufatto, anche se proporzionato alle esigenze del fondo, è stato realizzato senza il rilascio di concessione edilizia.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stata rilevata, inoltre, la presenza di due tralicci 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 126.

06. **Confini:** la particella 126 confina nel suo giro con le particelle 127, 64, 22, 59, 142, 141, 129 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:** qualificazione catastale da aggiornare.





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 3.55.80

**Valore dell'intero:** 3.55.80 ha x 52.000,00 €/ha = € 185.016,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%) nonché delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (2%) e per l'affrancazione (3%):



**Valore al netto della decurtazione:** € 185.016,00 x 0,90 = € 166.514,40.

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



**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 166.514,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato

