

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 3/2021 PROMOSSA DA
LEVITICUS SPV SRL CONTRO

LOTTO 013

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE

LOTTO 013 - Quota di 2/8 - Terreno agricolo in Cittanova (RC),
riportato nel Catasto terreni, al foglio 3, particelle

- 52 Sub 1 - qualità porz. di fr, superficie 00.00
- 52 Sub 2 - qualità porz. di fr, superficie 00.00



- 128 porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie are 00.33, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,15, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.77, Reddito Dominicale € 6,51, Reddito Agrario € 2,58
- 129 - qualità agrumeto, classe 3, superficie are 08.20, Reddito Dominicale € 19,27, Reddito Agrario € 7,62;
- 130 porz. AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.89, Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,14, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.11, Reddito Dominicale € 4,96, Reddito Agrario € 1,96;
- 525 - qualità agrumeto, classe 1, superficie are 42.40, Reddito Dominicale € 189,42, Reddito Agrario € 54,74;
- 528 porz. AA qualità pascolo, superficie are 02.16, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,06, porz. AB qualità agrumeto, classe 2, superficie are 94.54 Reddito Dominicale € 361,31 Reddito Agrario € 107,42;
- 530 - qualità agrumeto, classe 2, superficie are 09.70, Reddito Dominicale € 37,07, Reddito Agrario € 11,02;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo investito ad agrumeto, a forma di rettangolo allungato, ubicato in adiacenza alla sponda sinistra del torrente Vacale. Ad angolo con la Strada Provinciale n° 37, alla distanza di circa 1,3 km dallo svincolo sulla SS 682 Jonio-Tirreno e a circa 2 km dal centro abitato di Melicucco.

La zona è la parte bassa del territorio comunale di Cittanova, sita in posizione distale rispetto al centro cittadino e molto più vicina ai centri urbani di Polistena ed ancor di più di Melicucco.



Dal punto di vista agrario ci si trova nel cuore della Piana di Gioia Tauro, caratterizzata da un'agricoltura diffusa e parcellizzata in piccole unità produttive. Diffusa è anche la presenza di fabbricati aziendali sia a fini produttivi che residenziali. In prossimità dei corsi d'acqua si sviluppa l'arboricoltura irrigua costituita soprattutto da agrumi e negli ultimi decenni da una crescente diffusione dell'actinidiato allevato a tendone, in coltura intensiva.

Il fondo oggetto di stima è un agrumeto di vecchio impianto, per la produzione di clementine. Le alberature sono disposte a file regolari a distanza di 5 m tra le file e 4m sulla fila. In alcune parti del fondo l'alberatura è rigogliosa e ombreggia tutto il terreno sottostante, in altre la vegetazione è striminzita e si lascia attraversare dai raggi solari.

L'agrumeto è corredato di impianto di irrigazione per aspersione sopra chioma (a pioggia)

Il terreno a giacitura pianeggiante, granulometria di medio impasto con predominanza della componente sabbiosa.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava inerbito e non vi erano segni di recenti interventi colturali attinenti alla normale coltivazione (potatura, lavorazione del terreno, diserbo etc). Le piante si presentano in discrete condizioni vegetative ed evidenziano la necessità di interventi di potatura e fertilizzazione.

L'accesso al fondo è servito da una stradella interpoderale che attraversa la p.lla 529 e la 534 e poi decorre lungo il confine tra le p.lle 534 e 532 ed infine sbocca sulla SP 37.



Le p.lle 128, 129 e 130 sono relitti di suolo separati dal corpo principale del fondo, colturalmente inutilizzati, aventi superficie irrisoria (p.lla 128 e 130) o molto contenuta (p.lla 129) ed il cui valore è decisamente molto contenuto.

I sub 1 e 2 della p.lla 52 hanno superficie inesistente e valore nullo.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Comune di Cittanova foglio 3, particelle

- 52 Sub 1 – qualità porz. di fr, superficie 00.00
- 52 Sub 2 – qualità porz. di fr, superficie 00.00
- 128 porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie are 00.33, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,15, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.77, Reddito Dominicale € 6,51, Reddito Agrario € 2,58
- 129 - qualità agrumeto, classe 3, superficie are 08.20, Reddito Dominicale € 19,27, Reddito Agrario € 7,62;
- 130 porz. AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.89, Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,14, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.11, Reddito Dominicale € 4,96, Reddito Agrario € 1,96;
- 525 - qualità agrumeto, classe 1, superficie are 42.40, Reddito Dominicale € 189,42, Reddito Agrario € 54,74;
- 528 porz. AA qualità pascolo, superficie are 02.16, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,06, porz. AB qualità agrumeto, classe 2, superficie are 94.54 Reddito Dominicale € 361,31 Reddito Agrario € 107,42;
- 530 - qualità agrumeto, classe 2, superficie are 09.70, Reddito Dominicale € 37,07, Reddito Agrario € 11,02;



Ubicazione e confini.

Terreno in agro di Cittanova, in adiacenza alla sponda sinistra del torrente Vacale. Ad angolo con la Strada Provinciale n° 37, alla distanza di circa 1,3 km dallo svincolo sulla SS 682 Jonio-Tirreno e a circa 2 km dal centro abitato di Melicucco.

Il corpo più grande del terreno (p.lle 525, 528 e 530) nel suo giro confina con: S.Provinciale, Torrente Vacale, p.lla 205, p.lle 524, 526, 527, e 534 dello stesso foglio 3.

La p.lla 128, nel suo giro confina con le p.lle 42,139 e 522 dello stesso foglio 3

La p.lla 129, nel suo giro confina con le p.lle 522, 139, 523 e 50 dello stesso foglio 3

La p.lla 130, nel suo giro confina con le p.lle 522, 50 e 532 dello stesso foglio 3

Urbanistica.

All'interno del fondo non si rinvencono costruzioni e/o manufatti che necessitino di autorizzazione comunale.

Il terreno ricade in Zona agricola

Provenienza.

Acquisto da

Atto a rogito notar

Marcella Clara RENI del 03.01.1989, trascritto il 01.02.1989 ai nn 1.757/1.558

- rettifica - per errore materiale sulla data di nascita dell'esecutata - a rogito notar Pasquale VITTORIO del 26.02.2016 trascritto l'11.06.2016 ai nn 3.964/3.232;



- rettifica - per errore materiale sulle indicazioni catastali degli immobili -
a rogito notar Marcella Clara RENI del 08.11.2016 trascritto
l'05.12.2016 ai nn 19.662/16.032.

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione.

Diritti da vendere

Quota di 2/8 dell'intero

Valori

LOTTO 013 – Quota di 2/8 -Terreno agricolo in Cittanova (RC),
riportato nel Catasto terreni, al foglio 3, particelle

- 52 Sub 1 – qualità porz. di fr, superficie 00.00
- 52 Sub 2 – qualità porz. di fr, superficie 00.00
- 128 porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie are 00.33, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,15, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.77, Reddito Dominicale € 6,51, Reddito Agrario € 2,58
- 129 - qualità agrumeto, classe 3, superficie are 08.20, Reddito Dominicale € 19,27, Reddito Agrario € 7,62;
- 130 porz. AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 00.89, Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,14, porz. AB qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.11, Reddito Dominicale € 4,96, Reddito Agrario € 1,96;
- 525 - qualità agrumeto, classe 1, superficie are 42.40, Reddito Dominicale € 189,42, Reddito Agrario € 54,74;
- 528 porz. AA qualità pascolo, superficie are 02.16, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,06, porz. AB qualità agrumeto, classe 2, superficie are 94.54 Reddito Dominicale € 361,31 Reddito Agrario € 107,42;
- 530 - qualità agrumeto, classe 2, superficie are 09.70, Reddito Dominicale € 37,07, Reddito Agrario € 11,02;
- Superficie complessiva ettari 00.63.68;
- Valore agricolo medio in riferimento alla coltura ed alla “regione agraria” €38.000,00 €/ha;



- Valutazione unitaria in considerazione delle specifiche condizioni del predio, collegamenti viari, disponibilità d'acqua, giacitura pianeggiante etc 48.000,00 €/ha.

Ha 00.63.68 x 48.000,00 €/ha = 30.566,40 €

Considerando la quota di 2/8 avremo

30.566,40 € x 2/8 = 7.641,60 €

Cifra arrotondata a 7.500,00 €

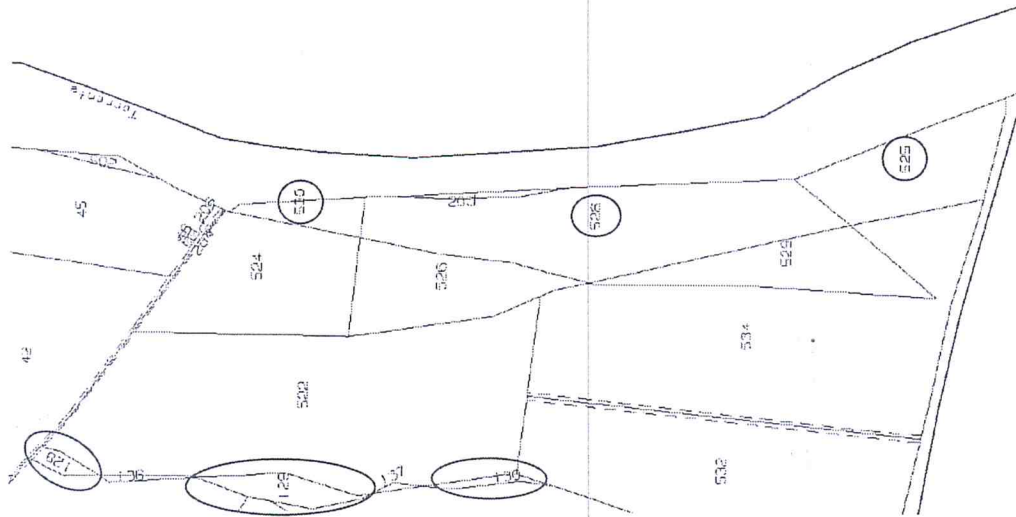
PREZZO BASE D'ASTA € 7.500,00



FOTO n. 1 Inquadramento territoriale



FOTO n. 2 Stralcio di mappa



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 21c259c9e03e9d01



FOTO n. 3 Foto aerea con le p.lle pignorate



FOTO n. 4 Foto aerea del contesto



Firmato Da: SOLANO DIAMANTINO CO. Emès:sp. Ditt. Imp. Imp. CA FIRMA QUALIFICATA Sp. 03ae9d01



FOTO n. 5 L'interno del fondo

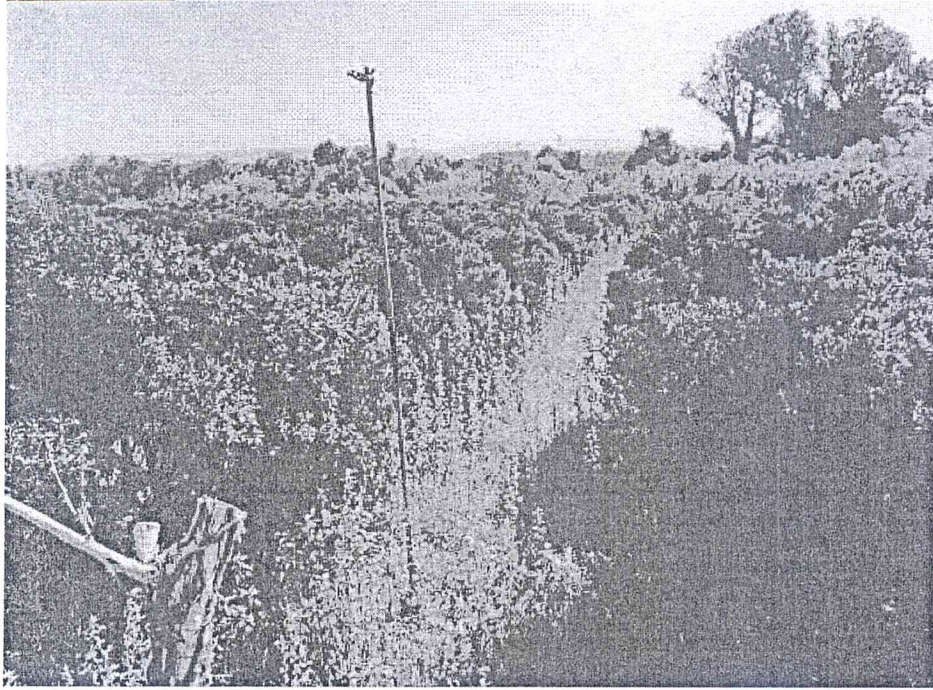


FOTO n. 6 La tipologia produttiva



Firmato Da: SOLANO DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2fc259c9e03e9d01



FOTO n. 7 Vista d'insieme

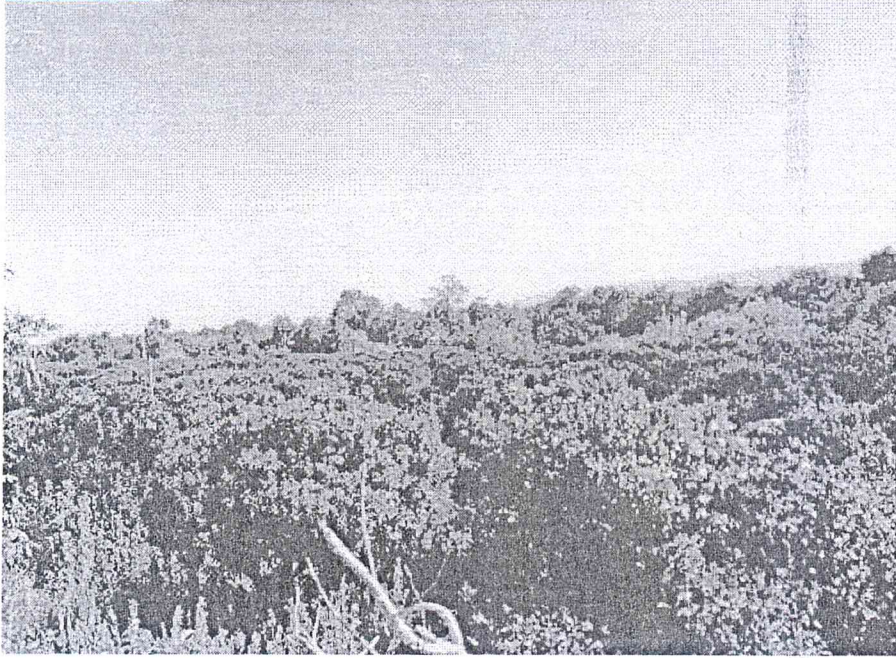


FOTO n. 6 Una parte del fondo con alberatura poco rigogliosa

