

Dott. Forestale Antonino Sgrò

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

Tribunale di Palmi
Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Nr. 21/2022 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
Dott. Forestale Antonino Sgrò

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. 22/2022 R.G.E.

1. Premessa

A seguito dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri in data 19/09/2022, 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 Seminara (RC);
- Ufficio Anagrafe Comune di Palmi (RC);
- Ufficio Anagrafe Comune di Vibo Valentia (VV).

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'11/11/2022, ha dato mandato al sottoscritto CTU a proseguire nelle operazioni peritali.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

2. Proprietà in capo ai beni

I beni immobiliari oggetto di causa sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Seminara al Foglio 7, Particella 12, 225 (ex 12) e 226 (ex 12) e risultano oggi in proprietà a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] coniugata ed in regime di separazione dei beni, che con atto di compravendita del 3/12/2020 del Notaio Sonia Tullia Barbaro, e nota di rettifica dell'11/12/2020, li ha ricevuti da:
 - [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] coniugato ed in regime di separazione dei beni. Al sig. [REDACTED] tali beni erano pervenuti in donazione dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] tramite atto del Notaio Francesco Paolo Menonna in data 7/12/1983. Tale atto risulta trascritto presso la conservatoria dei RR. II. in data 19/12/1983 al n. 16492 R.P.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

3. Descrizione del bene

Il bene esecutato è identificato al Catasto Terreni del Comune di Seminara con i seguenti riferimenti catastali:

Tabella 1. Riferimenti catastali del bene

Foglio	Particella	Superficie (Ha)	Qualità / Classe
7	12	01.60.40	Uliveto 4
7	225	00.01.00	Uliveto 4
7	226	00.00.40	Uliveto 4

Il fondo è raggiungibile percorrendo la strada comunale C.da Strazzata che porta dal centro abitato di Palmi verso C.da Criscimo, lo stesso ha l'accesso direttamente sulla strada comunale ed inoltre è accessibile anche da un'altra strada interpodereale in cls che confina con il fondo dal lato sud est.

Lo stesso fondo dista pertanto circa 1.200 m dal centro abitato di Palmi e circa 3.500 m dal centro abitato di Seminara. È collocato ad una quota altimetrica media di 210 m s.l.m.

Pertanto, partendo da nord in senso orario, il fondo confina con la strada comunale C.da Strazzata, particelle 125 e 14 ad est, strada interpodereale in cls lato sud est, particelle 29, 124 e 11 lato sud, particelle 65, 362 e 361 foglio 31 del comune di Palmi dal lato ovest e nord-ovet.

A seguire si riporta lo stralcio cartografico con sovrapposizione catastale su ortofoto e delimitazione del fondo stesso.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

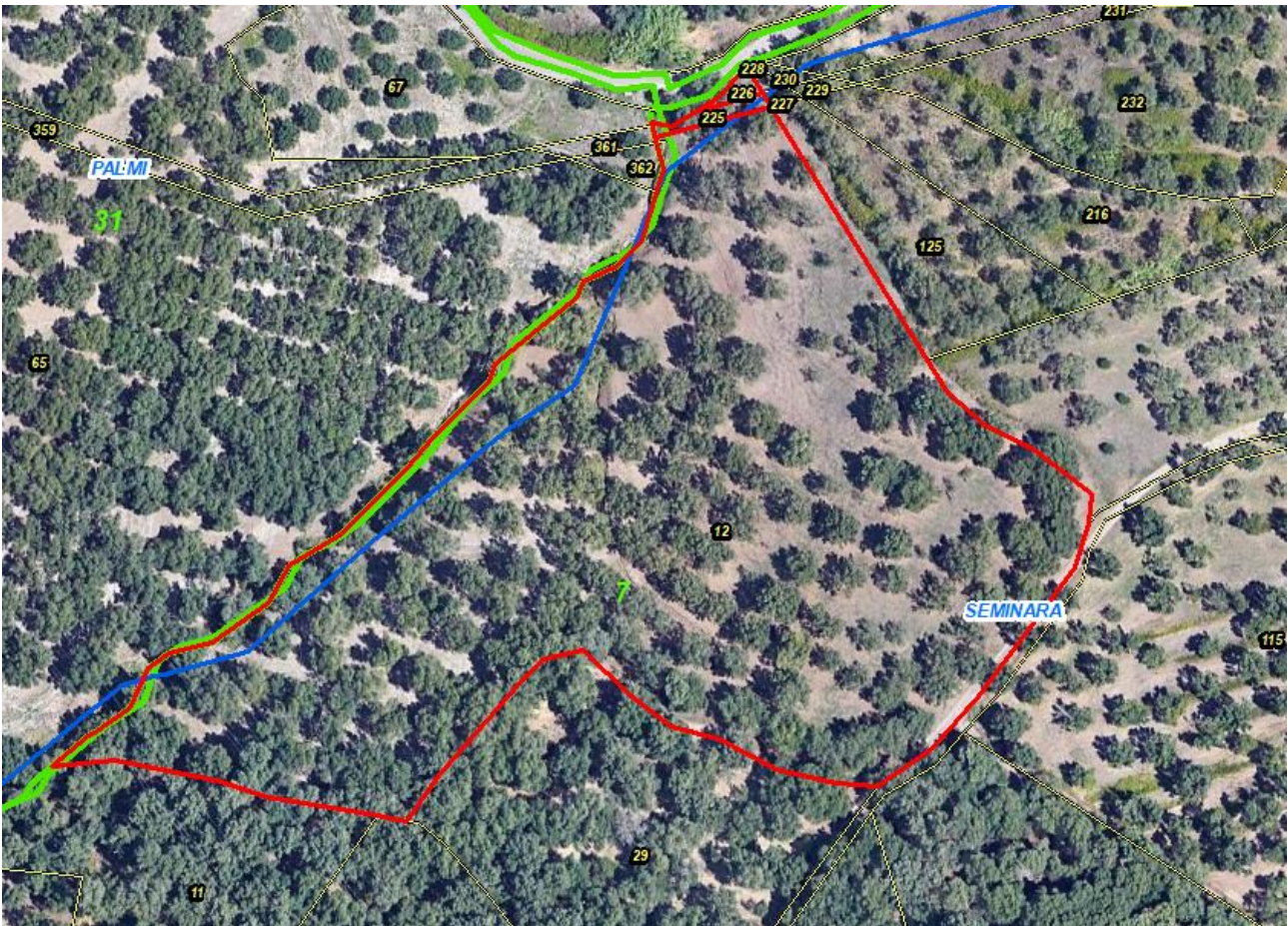


Figura 1. Stralcio cartografico con sovrapposizione del catastrale su ortofoto

L'areale ove si colloca il fondo è principalmente caratterizzato dalla presenza di uliveti secolari delle cultivar Ottobratica e Sinopolese, il fondo è occupato completamente da un uliveto, in sufficiente stato di conservazione, su cui vengono effettuate le operazioni agronomiche di tipo ordinario, è costituito da circa 170 piante, di diverse classi di età e sesto non regolare. Al momento del sopralluogo il suolo, tendenzialmente argilloso, si presentava inerbito e vi era la presenza di reti per la raccolta delle olive da terra esclusivamente su 6 piante.

Le piante, come nella tipicità dell'area, vengono allevate sfruttando l'altezza delle stesse con chiome molto ampie e fitte, utili a massimizzare la produzione di olii di

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

qualità non eccelsa. Il piano di campagna presenta una esposizione a nord con pendenza costante del fondo con direttrice sud-nord, nella stessa direzione in cui degrada un canale di scolo delle acque superficiali in eccesso.

Il fondo non presenta accidentalità o sbalzi di quota, pertanto lo stesso è facilmente raggiungibile in tutta la superficie con normali mezzi agricoli. Vi è infine una solo lato in cui il terreno si presenta recintato, lato nord, per una lunghezza complessiva di 72 metri, con una vecchia recinzione costituita da pali in legno e fili in ferro spino.

4. Stima del bene

Per determinare il valore del bene 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, i Valori Agricoli Medi per ettaro e per tipo di coltura riferiti all'anno 2021 (Regione Agraria 8), da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Partendo da questo assunto si è proceduto a stimare il fondo per come segue.

Foglio	Particella	Superficie (Ha)	Qualità	Valore €/Ha	Valore tot. €
7	12	1,604	Uliveto 4	25.000,00 €	40.100,00 €
7	225	0,01	Uliveto 4	25.000,00 €	250,00 €
7	226	0,004	Uliveto 4	25.000,00 €	100,00 €
Totale Valore del bene					40.450,00 €

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

5. Conclusioni

A conclusione dell'incarico conferito dal G. E. Dott.ssa Marta Caineri in data 11/11/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha determinato che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura è pari a **40.450,00 €**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Laureana di Borrello, 09/12/2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Forestale Antonino Sgrò

Allegati:

1. *Visure catastali;*
2. *Cartografia;*
3. *Corredo fotografico.*

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

Allegato 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

Dati della richiesta	Comune di SEMINARA (Codice:I600)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO CALABRIA
	Foglio: 7 Particella: 12

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 25/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	12		-	ULIVETO 4	1 60 40		Euro 62,13 L. 120.300	Euro 70,41 L. 136.340	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1481)
Notifica						Partita	8071			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:225 ; Foglio:7 Particella:226 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	12		-	ULIVETO 4	1 61 80		L. 121.350	L. 137.530	Impianto meccanografico del 01/01/1978
Notifica						Partita	3275			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.14161/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14458.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020			

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - Trascrizione n. 14458/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020			

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.14458/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14161.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/12/2020			

Situazione degli intestati dal 07/12/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/12/1983 Pubblico ufficiale MENONNA Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 29719 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione n. 4139 registrato in data 12/12/1983 - Voltura n. 13684 in atti dal 25/03/1987			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 07/12/1983
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1978			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

Dati della richiesta	Comune di SEMINARA (Codice:I600)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO CALABRIA
	Foglio: 7 Particella: 225

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 25/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	225		-	ULIVETO 4	01 00		Euro 0,39 L. 750	Euro 0,44 L. 850	
Notifica						Partita	8071			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:12 ; Foglio:7 Particella:226 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.14161/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14458.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020			

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - Trascrizione n. 14458/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.14458/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14161.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/12/2020		

Situazione degli intestati dal 25/03/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1481)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	7	12		-	ULIVETO 4	1 61 80		L. 121.350	L. 137.530
Notifica						Partita	3275		
Impianto meccanografico del 01/01/1978									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/12/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/1983 Pubblico ufficiale MENONNA Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 29719 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione n. 4139 registrato in data 12/12/1983 - Voltura n. 13684 in atti dal 25/03/1987		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 07/12/1983

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1978
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

Dati della richiesta	Comune di SEMINARA (Codice:I600)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO CALABRIA
	Foglio: 7 Particella: 226

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 25/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	226		-	ULIVETO 4	00 40		Euro 0,15 L. 300	Euro 0,18 L. 340	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1481)
Notifica						Partita	8071			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:12 ; Foglio:7 Particella:225 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.14161/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14458.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020			

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - Trascrizione n. 14458/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/12/2020
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 02/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/12/2020 Pubblico ufficiale BARBARO SONIA TULLIA Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 876 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.14458/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 14161.1/2020 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/12/2020		

Situazione degli intestati dal 25/03/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 1481)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	7	12		-	ULIVETO 4	1 61 80		L. 121.350	L. 137.530
Notifica						Partita	3275		
	Impianto meccanografico del 01/01/1978								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/12/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/12/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/1983 Pubblico ufficiale MENONNA Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 29719 - UR Sede PALMI (RC) Registrazione n. 4139 registrato in data 12/12/1983 - Voltura n. 13684 in atti dal 25/03/1987		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 07/12/1983

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1978
--------------------------	--

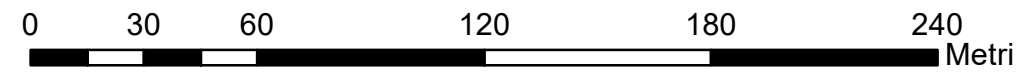
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

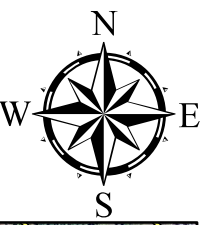
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Tribunale di Palmi - Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento Nr. 22/2022 R.G.E.

Allegato 2



1:2.000



Legend


 Procedura 21_2022



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8