



TRIBUNALE DI PALMI



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 16/2025 R.G.Es. condotta da

Penelope SPV s.r.l.



contro



alla quale è stata riunita la procedura esecutiva n. 67/2025 promossa da Penelope SPV s.r.l. contro



INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento p.e. n. 16/2025.....	2
03. Pignoramento p.e. n. 67/2025.....	2
04. Dati catastali.....	2
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente ai pignoramenti.....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente ai pignoramenti.....	8
07. Situazione urbanistica.....	9
08. Suddivisione in lotti.....	12

Allegati:

- i verbali di sopralluogo;
- i fascicoli relativi ai lotti 001 e 002.

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate in Feroletto della Chiesa nei giorni 01 luglio 2025 e 02 febbraio 2026.

I beni pignorati nella prima procedura esecutiva (n. 16/2025), originariamente inseriti in un lotto unico, in seguito all'intervenuta riunione sono stati inseriti nel lotto 001 mentre i beni pignorati nella seconda procedura esecutiva (n. 67/2025) sono stati inseriti nel lotto 002.

Le informazioni relative all'esistenza di una servitù di passaggio e di acquedotto gravante su alcune particelle oggetto del precedente lotto unico, contenute nella relazione notarile prodotta per la procedura esecutiva n. 67/2025, hanno portato alla necessità di procedere alla stesura di una relazione di stima aggiornata.



Nella elaborazione dei nuovi lotti si è tenuto conto, altresì, anche delle informazioni relative alla situazione urbanistica contenute sia nella relazione notarile e sia nell'atto di ricognizione ed identificazione catastale ivi citato, rogato dal dott. Vittorio Pasquale, notaio in Polistena, repertorio n. 26192 del 19/10/2023, trascritto il 23/10/2023 ai numeri 20171 R.G./15204 R.P.

02. **Pignoramento p.e. n. 16/2025**, notificato il 24/02/2025

trascritto: in data 13 marzo 2025 ai numeri 4596 R.G./3708 R.P.

a favore: Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: - [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 156, 203, 273, 274 e 275.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 2, 4, 5, 6.
Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 54, 57, 58, 70, 202, 417, 419, 421; foglio 10, part. 96, 97.

03. **Pignoramento p.e. n. 67/2025**, notificato il 19/09/2025

trascritto: il 06 novembre 2025 ai numeri 20137 R.G./16366 R.P.

a favore: Penelope SPV srl, con sede in Conegliano (TV), relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 3, 7, 8.

04. **Dati catastali**

~ Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor [REDACTED]



██████████, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 11 **particella 156 AA**, uliveto, classe 2, are 00.01, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

particella 156 AB, agrumeto, classe 1, are 35.09, R.D. € 97,86, R.A. € 42,59.

particella 203 AA, seminativo irriguo, classe 1, are 06.09, R.D. € 1,73, R.A. € 1,89.

particella 203 AB, agrumeto, classe 3, are 06.31, R.D. € 9,12, R.A. € 5,54.

particella 273, agrumeto, classe 1, are 29.50, R.D. € 82,27, R.A. € 35,80.

particella 274 AA, seminativo irriguo, classe 1, are 13.00, R.D. € 3,69, R.A. € 4,03.

particella 274 AB, agrumeto, classe 3, are 04.80, R.D. € 6,94, R.A. € 4,21.

particella 275, agrumeto, classe 1, are 01.00, R.D. € 2,79, R.A. € 1,21.

~ Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor ██████████

██████████, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 10 **particella 96**, vigneto, classe 2, are 13.60, R.D. € 15,80, R.A. € 8,43.

particella 97, area rurale, are 00.50.

Foglio 11 **particella 54**, agrumeto, classe 3, ettari 1.00.40, R.D. € 145,19, R.A. € 88,15.

particella 57, fabbricato diruto, are 00.63.

particella 58, agrumeto, classe 1, are 09.80, R.D. € 27,33, R.A. € 11,89.

particella 70 AA, agrumeto, classe 1, are 05.00, R.D. € 13,94, R.A. € 6,07.

particella 70 AB, vigneto, classe 2, are 00.90, R.D. € 1,05, R.A. € 0,56.

particella 202, agrumeto, classe 1, are 13.70, R.D. € 38,21, R.A. € 16,63.

particella 417 AA, uliveto, classe 2, are 74.94, R.D. € 52,25, R.A. € 40,64.

particella 417 AB, agrumeto, classe 1, are 48.96, R.D. € 136,54, R.A. € 59,42.

particella 419 AA, agrumeto, classe 1, are 01.53, R.D. € 4,27, R.A. € 1,86.

particella 419 AB, uliveto, classe 2, are 13.87, R.D. € 9,67, R.A. € 7,52.

particella 421 AA, uliveto, classe 2, are 04.05, R.D. € 2,82, R.A. € 2,20.

particella 421 AB, agrumeto, classe 1, are 12.15, R.D. € 33,88, R.A. € 14,75.



~ Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero,

Foglio 11 particella 420 sub 2, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria A/3, classe 1, vani

5, superficie catastale totale 83 mq, escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 188,51.

particella 420 sub 4, contrada San Basilio s.n.c., piano: T-1, categoria A/3, classe 1, vani

4, superficie catastale totale 94 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 150,81.

particella 420 sub 5, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/2, classe 1,

consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 16,53.

particella 420 sub 6, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/6, classe 1,

consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 31,61.

~ Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, beni intestati al signor [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, in regime di comunione dei
beni,

Foglio 11 particella 420 sub 3, contrada San Basilio, piano: T-1, categoria A/3, classe 1, vani 5,

superficie catastale totale 97 mq, escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 188,51.

particella 420 sub 7, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/2, classe 1,

consistenza 16 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 16,53.

particella 420 sub 8, contrada San Basilio s.n.c., piano: T, categoria C/6, classe 1,

consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 33,47.

05. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente ai pignoramenti**

5.1 **Beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con le part. 156, 203, 273**

ex 202, 274 ex 54, 275 ex 58.

1) Intestati: in data anteriore al 20/09/1977, alla signora [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, in virtù di atto di
donazione rogato in data 01/11/1951 dal notaio M. Cimellaro, registrato il 20/11/1951



al n. 268.



2) Intestati: dal 26/10/1983, al signor [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titoli: atto di compravendita rogato in data 26/10/1983 dal dr Consolato Romano Sergi,
notaio in Reggio Calabria, trascritto il 29/10/1983 ai numeri 15812 R.G./14150 R.P.

Atto di ricognizione ed identificazione catastale repertorio n. 26192 del 19/10/2023
trascritto in data 23/10/2023 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Pasquale
Vittorio di Polistena del 19/10/2023, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

venditrice: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

5.2 Beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 10 con le part. 96, 97 ed al foglio 11 con le part. 54, 57, 58, 70, 202, 417 ex 56, 419 ex 55, 421 ex 55 nonché nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la part. 420 sub 2, 4, 5, 6 (ex 55 e 56).

1) Intestati: in data anteriore al 20/09/1977, alla signora [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, in virtù di atto di
donazione rogato in data 01/11/1951 dal notaio M. Cimellaro, registrato il 20/11/1951
al n. 268.

2) Intestati: dal 26/10/1983, al signor [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di compravendita rogato in data 26/10/1983 dal dr Consolato Romano Sergi,
notaio in Reggio Calabria, trascritto il 29/10/1983 ai numeri 15812 R.G./14150 R.P.
Atto di ricognizione ed identificazione catastale repertorio n. 26192 del 19/10/2023
trascritto in data 23/10/2023 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Pasquale





Vittorio di Polistena del 19/10/2023, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

venditrice: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

3) Intestati: dal 26/10/2023, al signor [REDACTED], per
diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Titolo: atto di donazione accettata rogato dal notaio Pasquale Vittorio, repertorio n. 26198 del
26/10/2023, trascritto il 30/10/2023 ai numeri 20608 R.G./15550 R.P.

donante: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

donatario: Galluccio Felice, diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

5.3 **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la part. 420 sub
3, 7, 8 (ex 55 e 56).**

1) Intestati: dal 26/10/1983, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor [REDACTED]

[REDACTED].

Titolo: atto di compravendita rogato in data 26/10/1983 dal dr Consolato Romano Sergi,
notaio in Reggio Calabria, trascritto il 29/10/1983 ai numeri 15812 R.G./14150 R.P.

Atto di ricognizione ed identificazione catastale repertorio n. 26192 del 19/10/2023,
trascritto in data 23/10/2023 ai numeri 20171 R.G./15204 R.P., a seguito di atto
notarile pubblico per notaio Vittorio Pasquale di Polistena del 19/10/2023, a favore di

[REDACTED]

[REDACTED].

venditrice: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

2) Intestati: dal 19/10/2023, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, al signor [REDACTED]

[REDACTED].



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®, coniugato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®, coniugato

Nota:
ASTE GIUDIZIARIE®

quanto segue: 1 signori

ASTE
GIUDIZIARIE®



- indicati immobili;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

transazione,
ASTE
GIUDIZIARIE®



facendosi reciproche concessioni.



06. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente ai pignoramenti**

Oltre al pignoramento di cui alle presenti procedure riunite, i beni in oggetto sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



6.1 **Ipoteca in rinnovazione**

iscritta: in data 28/06/2007 ai numeri 15236 R.G./ 4615 R.P. per € 38.734,27.

a favore: San Paolo Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.



contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

derivante da: atto rogato dal notaio Consolato Romano Sergi, repertorio n. 3906 del 26/10/1983.



unità neg. 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 10, part. 96, 97. Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 54, 55, 56, 57, 58, 70, 156, 202, 203.

6.2 **Domanda giudiziale**

trascritta: in data 26/10/2018 ai numeri 17427 R.G./13841 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: domanda giudiziale per accertamento di diritti reali, numero n. 54 del 12/12/2017 - pubblico ufficiale Tribunale di Palmi.



unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 3, 7, 8, 10.

Nota: alla domanda giudiziale ha fatto seguito l'atto di transazione rogato dal dr Vittorio Pasquale di Polistena, repertorio n. 26192 del 19/10/2023, trascritto in data 23/10/2023 ai numeri 20172 R.G./15205 R.P. citato nella presente relazione al punto 5.3 del paragrafo 5 (Precedenti proprietari nel ventennio antecedente ai pignoramenti).



6.3 **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**



trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 20173 R.G./ 15206 R.P.

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

derivante da: costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notaio Vittorio Pasquale di Polistena, rep. n. 26192 del 19/10/2023, trascritto il 23/10/2023 ai nn. 20173 R.G./ 15206 R.P.

unità neg. 1: fondo dominante - Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 3, 7, 8. Servitù di presa d'acqua, servitù di acquedotto, servitù di passaggio.

unità neg. 2: fondo servente – Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 54, 421. Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, part. 420 sub 13. Servitù di presa d'acqua, servitù di acquedotto, servitù di passaggio.

07. **Situazione urbanistica**

Nell'atto di ricognizione ed identificazione catastale rogato dal dott. Vittorio Pasquale, notaio in Polistena, repertorio n. 26192 del 19/10/2023, trascritto il 23/10/2023 ai numeri 20171 R.G./15204 R.P. è riportato quanto segue:

Omissis...

2. PREMESSA

Il signor [REDACTED] fa risultare che:

- con l'atto di vendita ricevuto dal dr. Consolato Romano Sergi, già notaio in Reggio Calabria, in data 26 ottobre 1983, rep. n. 3.906, registrato a Reggio Calabria il 4 novembre 1983 e trascritto in Reggio Calabria in data 29 ottobre 1983, al n. 14.150 di formalità, la signora [REDACTED], gli ha venduto il fondo rustico sito in Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio, della superficie catastale di quattro ettari, sette are e tre centiare (ha 7.04.03), costituito da un unico corpo di forma irregolare, attraversato marginalmente dalla strada statale per Galatro, confinante al tempo del citato atto con la suddetta strada, [REDACTED], fiume Metramo, [REDACTED] e censito nel Catasto Terreni, sempre al tempo del

suddetto atto, al foglio 10 - particelle 96 e 97 ed al foglio 11 - particelle 55, 56, 57, 58, 70, 54, 202, 156 e 203;

- *che sul descritto terreno insistevano dei fabbricati di vetusta costruzione, non menzionati nell'atto succitato, che non erano dotati di autonomi dati catastali, in quanto facevano parte della superficie catastale delle suddette particelle 55 e 56; tale circostanza ha indotto in errore le parti ed ha determinato la loro mancata menzione nel succitato atto, anche se le parti hanno inteso vendere i suddetti terreni, comprensivi dei fabbricati su di essi insistenti, quale loro accessione;*
- *nell'atto la parte venditrice non ha espresso alcuna volontà diretta ad escludere il meccanismo dell'accessione, né ha riservato alcun diritto sui summenzionati fabbricati;*
- *che i medesimi fabbricati sono stati costruiti in data anteriore all'anno 1967, come risulta dalla perizia redatta dal geometra [REDACTED], in data 10 marzo 2023, asseverata con giuramento dinanzi al Giudice di Pace di Palmi, in data 16 marzo 2023, r.g. n. 867/2023, che si allega al presente atto sotto la lettera "B".*

Con il presente atto, al fine di escludere ogni incertezza sul trasferimento dei descritti fabbricati, il comparente signor Galluccio Antonio intende precisare l'esatta loro consistenza e la loro esatta identificazione catastale.

3. DICHIARAZIONE

Tutto ciò premesso, il signor [REDACTED], per ogni effetto conseguente, dichiara:

- a) *che sul fondo rustico sito in Feroletto della Chiesa, località San Basilio, descritto in premessa, da lui acquistato dalla signora [REDACTED], con il contratto ricevuto dal dr. Consolato Romano Sergi, già notaio in Reggio Calabria, in data 26 ottobre 1983, rep. n. 3.906, citato in premessa, insistevano le seguenti unità immobiliari, non menzionate nel suddetto atto, in quanto non censiti in catasto al tempo della sua stipula:*
 - a1) *unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata al piano terra, composta da due camere, cucina, bagno e ripostiglio e con annessi una cantina ed un locale di deposito, costituenti un corpo di fabbrica*

*autonomo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Feroletto della Chiesa, al foglio 11 - **particella***

***420 sub 2** - contrada San Basilio - PT - cat. A/3 - classe 1[^] - vani 5 - sup. cat. tot. mq. 83 - rendita euro 188,51;*

*a2) unità immobiliare adibita ad abitazione, composta da ingresso, una camera, cucina e ripostiglio al piano terra e da due camere e bagno al piano primo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Feroletto della Chiesa al foglio 11 - **particella 420 sub 3** - contrada San Basilio - PT - P1 - cat. A/3 - classe 1[^] - vani 5 - sup. cat. tot. mq. 97 - rendita euro 188,51.*

*a3) unità immobiliare adibita ad abitazione, composta di ingresso a piano terra, due camere, cucina e bagno a piano primo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Feroletto della Chiesa al foglio 11 - **particella 420 sub 4** - contrada San Basilio - PT - P1 - cat. A/3 - classe 1[^] - vani 4 - sup. cat. tot. mq. 94 - rendita euro 150,81.*

*a4) unità immobiliare adibita a deposito ubicata al piano terra, composta da un unico vano della superficie catastale di circa mq. 16 (sedici), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Feroletto della Chiesa al foglio 11 - **particella 420 sub 5** - contrada San Basilio - PT - cat. C/2 - classe 1[^] - consistenza mq. 16 - sup. cat. tot. mq. 19 - rendita euro 16,53.*

*a5) unità immobiliare adibita a garage ubicata al piano terra, composta da un unico vano della superficie catastale di circa mq. 17 (diciassette), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Feroletto della Chiesa al foglio 11 - **particella 420 sub 6** - contrada San Basilio - PT - cat. C/6 - classe 1[^] - consistenza mq. 17 - sup. cat. tot. mq. 20 - rendita euro 31,61.*

b) che nell'atto la parte venditrice non ha espresso alcuna volontà diretta ad escludere il meccanismo dell'accessione;

c) che, pertanto, in virtù del principio dell'accessione, è divenuto proprietario delle suddette unità immobiliari.

Omissis...



08. **Suddivisione in lotti**



Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in due lotti.

LOTTO 001

Comune di Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio – fondo rustico in due corpi, della superficie complessiva di ettari 3.95.83, con annesso gruppo di fabbricati realizzati su un'area di circa 400,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 10 con le particelle 96 e 97, al foglio 11 con le particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419 e 421 e nel Catasto Fabbricati al foglio 11 con la particella 420 sub 2, 4, 5 e 6.

Prezzo base d'asta _____ **€ 112.557,00.**

LOTTO 002

Comune di Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio – abitazione a due piani f.t. con annessi garage e locale di deposito. Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 11 con la particella 420 sub 3, 7 e 8.

Prezzo base d'asta _____ **€ 35.640,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella p. e. n. 16/2025 R.G.Es. alla quale è stata riunita la p. e. n. 67/2025

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

LOTTO 001



Comune di Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio – fondo rustico in due corpi, della superficie complessiva di ettari 3.95.83, con annesso gruppo di fabbricati realizzati su un'area di circa 400,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 10 con le particelle 96 e 97, al foglio 11 con le particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419 e 421 e nel Catasto Fabbricati al foglio 11 con la particella 420 sub 2, 4, 5 e 6.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	5
03. Stato di possesso.....	5
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
05. Identificazione catastale.....	5
06. Servitù.....	5
07. Confini.....	6
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	6
09. Conformità catastale.....	6
10. Destinazione urbanistica.....	6
11. Impianti.....	6
12. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA.....	6
13. Valutazione.....	7

Allegati:

- n. 14 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratti di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie);
- il certificato di destinazione urbanistica;
- ~~planimetria con indicazione delle servitù.~~

01. **Descrizione:** fondo rustico in due corpi, della superficie complessiva di ettari 3.95.83, con annesso gruppo di fabbricati realizzato su un'area di circa 400,00 mq. I due corpi aziendali, separati l'uno dall'altro dalla strada provinciale n. 4, sono ubicati a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Feroletto della Chiesa. L'insieme edilizio, costituito da tre corpi di fabbrica suddivisi in quattro unità immobiliari, sorge all'interno della particella 420, ubicata nel secondo corpo aziendale. Il lotto è così costituito:



- **Primo corpo aziendale** - identificato al foglio 10 con le particelle 96 (vigneto di are 13.60) e 97 (area rurale di are 00.50), ha una superficie complessiva di are 14.10. La qualificazione catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi dal momento che la particella 96 (vigneto) è oggi priva di coltivazioni. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura pressoché pianeggiante, si presenta completamente nudo e confina per circa 100,00 metri con la strada provinciale n. 4.

- **Secondo corpo aziendale** - identificato al foglio 11 con le particelle 54 (agrumeto di ettari 1.00.40), 57 (fabbricato diruto di are 00.63), 58 (agrumeto di are 09.80), 70AA (agrumeto di are 05.00), 70AB (vigneto di are 00.90), 156AA (uliveto di are 00.01), 156AB (agrumeto di are 35.09), 202 (agrumeto di are 13.70), 203AA (seminativo irriguo di are 06.09), 203AB (agrumeto di are 06.31), 273 (agrumeto di are 29.50), 274AA (seminativo irriguo di are 13.00), 274AB (agrumeto di are 04.80), 275 (agrumeto di are 01.00), 417AA (uliveto di are 74.94), 417AB (agrumeto di are 48.96), 419AA (agrumeto di are 01.53), 419AB (uliveto di are 13.87), 421AA (uliveto di are 04.05), 421AB (agrumeto di are 12.15), ha una superficie complessiva di ettari 3.81.73. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura moderatamente acclive, era originariamente coltivato per una superficie di ettari 3.61.11 ad agrumi, consociati in parte con olivo. Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- una fascia di terreno di are 95.80, identificata con le particelle 156, 203, 273, 274 e 275, delimitata a nord da una pista in terra battuta interna al fondo e a sud dal corso del fiume Metramo, è interamente occupata da vegetazione ripariale;
- le particelle 54 e 202, della superficie complessiva di ettari 1.14.10, un tempo coltivate ad agrumi si presentano oggi prive di coltivazioni;
- la rimanente superficie di ettari 1.71.20, identificata con le particelle 58, 70, 417, 419 e 421, è coltivata in parte ad olivo ed in parte ad agrumi.

Il fabbricato diruto, identificato con la particella 57 della superficie catastale di 63,00 mq, realizzato in epoca remota con struttura in muratura ordinaria in blocchi di terra e copertura a falde inclinate,

presenta una porzione del tetto di circa 45,00 mq rivestito con lastre ondulate di cemento amianto.

- **Complesso edilizio**, identificato con i subalterni 2, 4, 5 e 6 della particella 420 del foglio 11, distribuiti in tre distinti corpi di fabbrica. Esso è raggiungibile dalla provinciale n. 4 percorrendo una strada di accesso identificata con il sub 12 della particella 420, bene comune non censibile oltre che ai subalterni 2, 4, 5 e 6 anche ai subalterni 3, 7 e 8 esclusi dal presente lotto. L'accesso dalla strada provinciale al subalterno 12 della particella 420 è protetto da un cancello pedonale e da un cancello carrabile.

Il primo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria a due piani fuori terra e copertura a falde inclinate rivestite con tegole, ha pianta a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da est a ovest ed è suddiviso in tre abitazioni di cui solo due, identificate con i sub 2 e 4, sono oggetto del presente lotto.

Il secondo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo ad un piano fuori terra e copertura ad una falda inclinata realizzata con travi di legno rivestite con lamiera ondulate di metallo, ha pianta di forma quadrangolare, occupa un'area di sedime di circa 20,00 mq ed ospita un locale destinato ad autorimessa identificato con il sub 6.

Il terzo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria in blocchi di calcestruzzo ad un piano fuori terra e copertura a falde inclinate realizzate con travi di legno rivestite con lamiera di metallo in parte ondulate ed in parte grecate, ha pianta di forma irregolare allungata con l'asse maggiore orientato da est a ovest, occupa un'area di sedime di circa 65,00 mq ed costituito da un locale destinato ad ospitare un forno, identificato con il subalterno 5 nonché da due locali destinati a cantina e deposito, annessi all'abitazione identificata con il sub 2.

I tre corpi di fabbrica dispongono di una corte comune di circa 230,00 mq identificata con il subalterno 13 della particella 420.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole unità immobiliari:

particella 420 sub 2 – appartamento al piano terra, con annessi cantina e locale di deposito, della

superficie catastale complessiva di 83,00 mq. L'abitazione, che occupa la parte ovest del primo corpo di fabbrica, ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri e una superficie coperta lorda di circa 74,00 mq; essa si compone di due camere, una cucina, un w.c. ed un ripostiglio con accesso indipendente dall'esterno dell'edificio (vedi planimetria allegata). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono di legno con vetro singolo, protette con scuri; le porte sono di legno con telaio di legno. Il ripostiglio è rifinito al rustico. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Costituiscono pertinenza dell'abitazione una cantina ed un locale di deposito, della superficie coperta lorda di circa 45,00 mq, che occupano la parte est del terzo corpo di fabbrica, posto a circa 5,00 metri di distanza dal primo corpo di fabbrica. I due locali, rifiniti al rustico, hanno pareti in muratura non intonacata e pavimento rivestito con battuto di cemento o con vecchie piastrelle di recupero. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 4 – appartamento al primo piano, della superficie catastale di 94,00 mq.

L'abitazione, che occupa la parte ovest del primo corpo di fabbrica, ha un'altezza interna utile di circa 2,80 metri e una superficie coperta lorda di circa 89,00 mq; essa si compone di ingresso, due camere, una cucina ed un bagno, cui si aggiunge un balcone di circa 16,00 mq (vedi planimetria allegata). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono state intonacate senza essere stuccate e tinteggiate. Le finestre, protette con persiane, sono di alluminio anodizzato con vetro singolo; le porte sono di legno tamburato con telaio di lamiera. Il balcone, sprovvisto di ringhiera, ha il pavimento in battuto di cemento. La scala che dà accesso all'abitazione è rivestita con lastre di granito. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 5 – deposito al piano terra, della superficie catastale di 19,00 mq. L'unità immobiliare, che occupa la parte ovest del terzo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di

circa 19,00 mq (vedi planimetria allegata). Il bene, rifinito al rustico, ha pareti in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 6 – autorimessa al piano terra, della superficie catastale di circa 20,00 mq. L'unità immobiliare, costituita dal secondo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di circa 20,00 mq (vedi planimetria allegata). Il bene, rifinito al rustico, ha pareti in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cemento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

02. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso**: liberi per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 28/06/2007 ai numeri 15236 R.G./ 4615 R.P.
 - Domanda giudiziale trascritta in data 26/10/2018 ai numeri 17427 R.G./13841 R.P.
 - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 20173 R.G./ 15206 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 13 marzo 2025 ai numeri 4596 R.G./3708 R.P.
05. **Identificazione catastale**: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 10 particelle 96 e 97, foglio 11 particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419 e 421; Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11 particella 420 sub 2, 4, 5 e 6.
06. **Servitù**: i beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con le particelle 54 e 421 nonché nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la particella 420 sub 13 sono gravati da servitù di presa d'acqua, servitù di acquedotto e servitù di passaggio in favore dei beni identificati nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la particella 420 sub 3, 7, 8.

07. **Confini:** le particelle 96 e 97 del foglio 10 confinano nel loro giro con la strada provinciale n. 4, con la particella 93 dello stesso foglio, con altro foglio. Le particelle 54, 57, 58, 70, 156, 202, 203, 273, 274, 275, 417, 419, 420 e 421 del foglio 11 confinano nel loro giro con la strada provinciale n. 4, con la particella 69, con la strada provinciale n. 4, con le particelle 71, 68, 467, 64, 204, 177, 59, 276, con il fiume Metramo, con le particelle 50, 155, 272, 176, 49, 51 e 450.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** i fabbricati di cui al presente lotto sono stati costruiti in data anteriore all'anno 1967, come risulta dalla perizia redatta dal geometra Francesco Crea in data 10/03/2023, asseverata con giuramento dinanzi al Giudice di Pace di Palmi in data 16/03/2023, R. G. n. 867/2023, allegata sotto la lettera "B" all'atto di ricognizione ed identificazione catastale rogato dal dott. Vittorio Pasquale, notaio in Polistena, repertorio n. 26192 del 19/10/2023, trascritto il 23/10/2023 ai numeri 20171 R.G./15204 R.P.

09. **Conformità catastale:** Catasto Terreni – qualità di coltura da aggiornare. Catasto Fabbricati - nessuna difformità riscontrata.

10. **Destinazione urbanistica:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Feroletto della Chiesa risulta che secondo il vigente strumento urbanistico i beni di cui alla presente procedura ricadono in zona E "agricola".

11. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.

12. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:**

- ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto *"terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni"*. Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
- ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.

13. **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. I parametri tecnici considerati sono l'ettaro ed il metro quadrato. Il valore del vecchio fabbricato rurale in rovina, identificato con la particella 57 del foglio 11, è stato inglobato nella valutazione complessiva del fondo.

Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Valore terreni € 63.332,80

- fondo rustico in due corpi - 3.95.83 ha x 16.000,00 €/mq = € 63.332,80.

Valore fabbricati € 70.320,00

- part. 420 sub 2 - 83,00 mq x 340,00 €/mq = € 28.220,00.
- part. 420 sub 4 - 94,00 mq x 340,00 €/mq = € 31.960,00.
- part. 420 sub 5 - 19,00 mq x 260,00 €/mq = € 4.940,00.
- part. 420 sub 6 - 20,00 mq x 260,00 €/mq = € 5.200,00.

Totale € 70.320,00.

Al valore determinato per i fabbricati si applica una riduzione del 30 % che tiene conto dello stato di manutenzione (15%), della presenza di cemento-amianto (2%), delle servitù di presa d'acqua, di acquedotto e di passaggio (4%), delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale (1%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore fabbricati al netto della decurtazione: € 70.320,00 x 0,70 = € 49.224,00.

Valore complessivo: € 63.332,80 + € 49.224,00 = € 112.556,80.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 112.557,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 10, particelle 96 e 97 – il primo corpo aziendale, privo di coltivazioni, confina per circa 100,00 metri con la strada provinciale n. 4.



Foto 2: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 156, 203, 273, 274 e 275 – fascia di terreno di are 95.80 interamente occupata da vegetazione ripariale, delimitata a nord da una pista in terra battuta, interna al fondo, e a sud dal corso del fiume Metramo.



Foto 3: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 54 e 202 – le particelle, della superficie complessiva di ettari 1.14.10, un tempo coltivate ad agrumi, si presentano oggi prive di coltivazioni.



Foto 4: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particelle 58, 70, 417, 419 e 421 – la rimanente superficie, di ettari 1.71.20, è coltivata in parte ad olivo ed in parte ad agrumi.



Foto 5: Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 57 – fabbricato in rovina, realizzato in epoca remota con struttura in muratura ordinaria in blocchi di terra e copertura a falde inclinate, presenta una porzione del tetto di circa 45,00 mq rivestito con lastre ondulate di cemento amianto.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 – di fronte, ingresso al sub 2, appartamento al piano terra con annessi cantina e locale di deposito; sulla sinistra, scala d'accesso al sub 4, appartamento al primo piano.



Foto 7: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno del piano terra con segni evidenti di degrado.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno del piano terra con segni evidenti di degrado.



Foto 9: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – cantina e locale di deposito posti a 5,00 metri di distanza dall'abitazione



Foto 10: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 2 – interno della cantina.



Foto 11: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 4 – interno del primo piano con segni evidenti di degrado.



Foto 12: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 4 – interno del primo piano con segni evidenti di degrado.





Foto 13: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 5 – deposito al piano terra.



Foto 14: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 6 – autorimessa.



N=-75400

E=-31000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938

1 Particella: 97

Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA Scala originale: 1:2000
Foglio: 10 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T193993/2025
23-Mag-2025 11:56:53



N=-75400

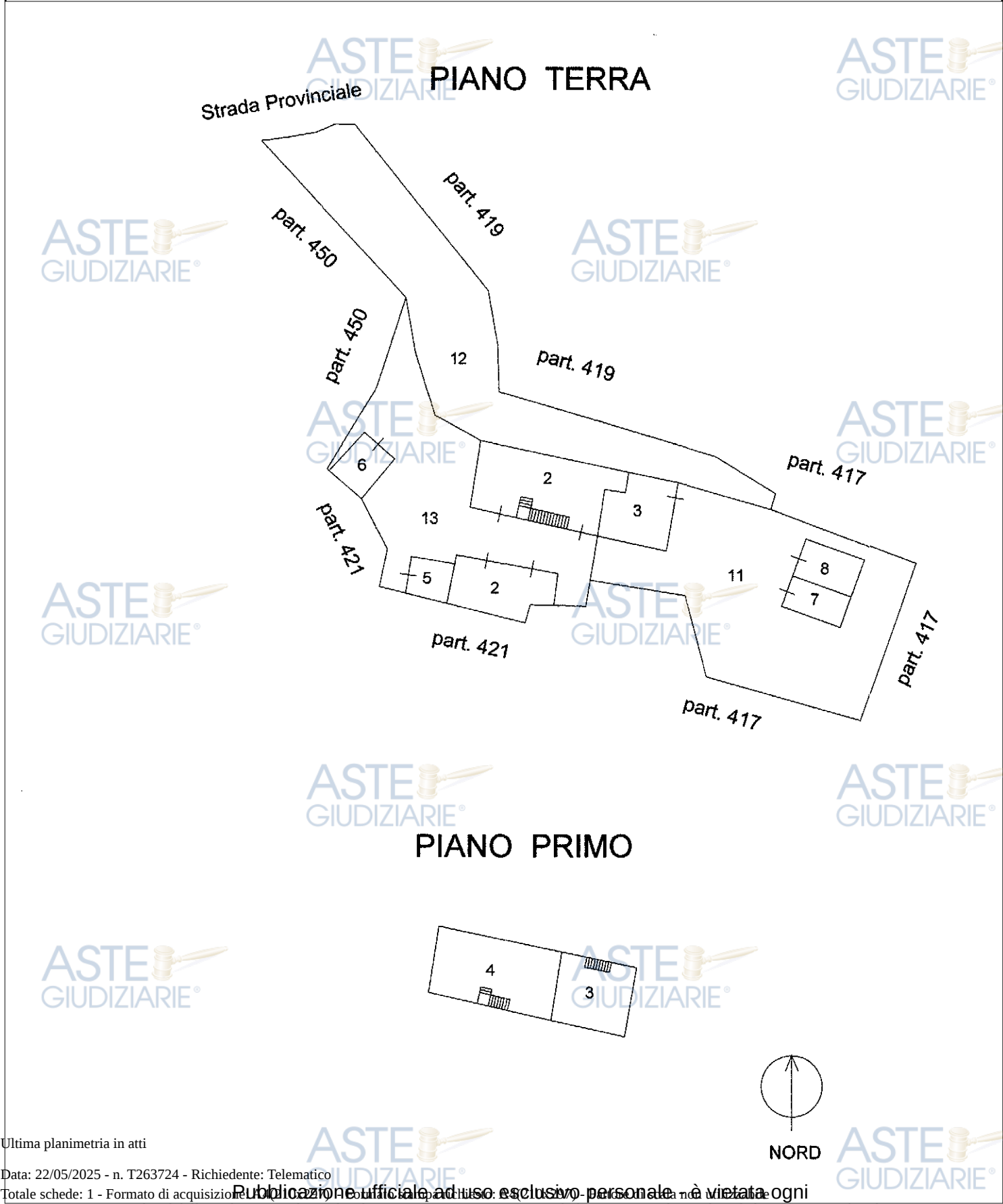
23-Mag-2025 11:58:26
Comune: (RC) FEROLETO DELLA CHIESA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T195440/2025
Foglio: 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 419

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Crea Francesco		Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Reggio Calabria N. 01833			
Comune di Feroleto Della Chiesa		Protocollo n. RC0060533 del 29/04/2023	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 420	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA via CONTRADA SAN BASILE civ.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stessa ditta

PIANTERRENO

Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta

CORTE COMUNE

CONDO
SALVATORE

(sub. 5)

CANTINA

LABILE DI SERRA

H. 2,40 - 2,40

H. 2,40 - 2,40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal DOTT. AGR.
(Titolo, cognome e nome)
AUDDINO ANTONELLA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/06/2005 Data: 28/06/2005

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Pubblicazione ufficiale: escluso

n. 420 subripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

data 20.10.2005 Firma Doct. Agr. Antonella Auddino

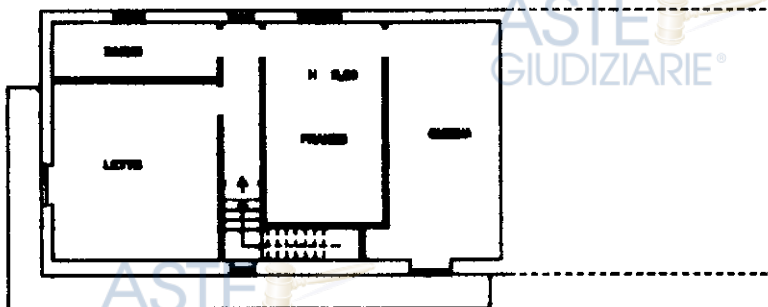
PDG 21/07/2009

Catso 10 - Foglio 11 - Particella 420 - Subaltemo 2 >
Firmato DA ANTONELLA AUDDINO DOCT. AGR. 10/10/2005

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA ~~ve~~ CONTRADA SAN BASILE civ. _____

PRIMO PIANO



Stessa ditta

Estados Unidos

Stessa otto

PIANTERREND



Stessa ditta

Stesso ditto

Stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal DOTT. AGR.

(Thais, cognome e nome)

AUDDINO ANTONELLA

a present Identical or related Data: 28/06/2027 - 17/11/95 - 00 chiederde ZNNNTNS7C0IG288D.....

E schedo: 11 Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo p

120 subripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA via CONTRADA SAN BASILE

civ.

PIAN TERRENO

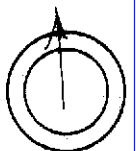
CORTE COMUNE

H 3.00 ÷ 2.67

(sub.2)

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Convenzione di variazione ☐Compilata dal DOCT. AGR.
(Titolo, cognome e nome)
AUDDINO ANTONELLA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/04/2001 - Data: 28/06/2025 - n. T188 - Richiedente: ZNNNTNAZ016288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 101/01/02/10 - Formato di pubblicazione: 101/01/02/10 - Formato di pubblicazione: 101/01/02/10

F. 1.20 - ripubblicazione della planimetria a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 20.10.2000 Firma Doct. Agr. Antonella Audino



COMUNE DI FEROLETO DELLA CHIESA

CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

AREA TECNICA

UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA - SUAP

Sportello Unico per l'Edilizia

Comune di Feroletto della Chiesa (RC)

02/07/2025

0003230

Tit. VI.1



URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP

TRASMESSO TRAMITE CALABRIASUE

ZINNATO ANTONIO

Via Rodi n° 2

89015 PALMI (RC)

OGGETTO:

**Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori del foglio di mappa n° 10 - p.lle n° 96-97, foglio di mappa n° 11 - p.lle n° 54-57-58-70-156-202-203-273-274-275-417-419-421;
Rilascio certificato;
Rif. prot. com. n° 2597 del 27/05/2025, Codice Univoco CalabriaSUE n° 276.**

Si trasmette il Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori di cui in oggetto, richiesto con la nota in epigrafe per le particelle catastali indicate nella stessa.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

(Art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

Imposta di bolla assolta con marca da bollo da € 16,00 - identificativo n° 01231123355183

VISTA l'istanza del **27/05/2025** prot. n° **2597**, presentata in modalità telematica attraverso il portale CalabriaSUE (codice univoco n° 276 prot. reg. n° 375080/2025), tendente ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica e relativi Vincoli Inibitori per uso "**PROCEDURA ESECUTIVA**", delle aree censite al Catasto terreni di Reggio Calabria - Sezione del Comune di Feroletto della Chiesa, **foglio di mappa n° 10 - p.lle n° 96-97 – foglio di mappa n° 11 - p.lle n° 54-57, 58-70-156-202-203-273-274-275-417-419-421**, presentata da **Zinnato Antonio** nato/a a **Palmi (RC)** il **01/03/1957** C.F.: **ZNNNTN57C01G288D**, residente in **Palmi (RC)** alla via **Rodi n° 2** in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, giusta nomina del Tribunale di Palmi - Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 16/2025 del 21/05/2025

VISTA la richiesta di integrazione documentale del 29/05/2025, registrata al prot. com. in pari data al n° 2654;

VISTA l'integrazione documentale trasmessa in maniera incompleta in data 09/06/2025, registrata al prot. com. in data 10/06/2025 al n° 2840;

VISTA la 2ª richiesta di integrazione documentale del 12/06/2025, registrata al prot. com. in pari data al n° 2901;

VISTA l'integrazione documentale trasmessa in data 12/06/2025, registrata al prot. com. in data 13/06/2025 al n° 2906;

VISTA la dichiarazione sostitutiva circa il corretto assolvimento dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3 del DM 10 novembre 2011 (ex DPR 642/1972), con la quale sono state annullate n° 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna, sia per l'istanza il cui codice identificativo è 01231123355194 che per il presente certificato il cui codice identificativo è riportato in epigrafe;

VISTO il versamento di euro 60,00 effettuato in data 29/05/2025 tramite il sistema PagoPA codice IUV: 03325100245601234 per i Diritti di Segreteria relativi al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;

VISTO il vigente Strumento Urbanistico: variante al PdF vigente, (variante al Piano di Fabbricazione) adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30 marzo 2004 ed approvata con D.P.G.R. n° 15236 del 24 settembre 2004, ed altre cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori;

VISTO l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

VISTO l'art. 65 della L.R. n° 19/2002 e s.m.i. "**Legge Urbanistica della Calabria**";

VISTE le cartografie attestanti la presenza di Vincoli Inibitori.

S I C E R T I F I C A

Che la Destinazione Urbanistica riportata sugli elaborati progettuali del PRG ed eventuali vincoli inibitori delle aree di cui in epigrafe sono i seguenti:

Piazza Municipio n° 11 – CAP: 89050 Feroletto della Chiesa (RC) – C.F.: 82001390804 – P.I.: 00710280801

tel. + 39 0966 996035 - PEC: protocollo.ferolettodellachiesa@asmepec.it

Web: www.comune.ferolettodellachiesa.rc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0010 - P.LLA N° 00096**

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (9%);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0010 - P.LLA N° 00097**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00054**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (2%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00057**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00058**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (8%)
- Vincoli Paesaggistici

- ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00070**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00156**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni
- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00202**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00203**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00273**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D.

- 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
- ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (81%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00274**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

➤ **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade parzialmente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni (71%)

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00275**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Vincolo - PAI Rischio Idraulico
 - ✓ Ricade interamente nella zona Aree attenzione PAI 2001: Area di attenzione individuata e disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. Rischio Idraulico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, DL 180/98 e successive modificazioni

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00417**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- ✓ Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (43%);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00419**

– **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade parzialmente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (71%);

➤ **FOGLIO DI MAPPA N° 0011 - P.LLA N° 00421**

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Ricade interamente nella Zona E (Zone Agricole), disciplinato dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione adottato

– **VINCOLI INIBITORI/TUTORI:**

- Vincoli Paesaggistici
 - ✓ Ricade interamente in Area vincolata ai sensi del D.lgs. art. 142, c. 1, lett. c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE PER LE AREE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

Zona E (Zone Agricole)

- *interventi nelle zone agricole: le strutture a scopo residenziale al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq. su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. su mq. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati ai fini culturali;*
- *altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti d'altezza);*
- *distanze dei fabbricati dai cigli stradali: m. 20.00 - m. 30.00 - m. 40.00 - m. 60.00 - come definite nell'art. 4 del D.M. 1.4.1968;*
- *distanze dei fabbricati dai confini: non inferiori a m. 7.50;*
- *Sono ammesse: costruzioni ad uso agricolo, destinate alle attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria ed industriale - agricola, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibiti;*
- *Sono tollerate: costruzioni per residenza*

ART. 25

C) NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

Per gli spazi di interesse pubblico, le zone vincolate e di rispetto, come sotto specificate, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- *edifici vincolati: sono soggetti a vincolo monumentale;*
- *verde pubblico: non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto centine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi ecc.), purché opportunamente distanziati;*
- *verde pubblico attrezzato: sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione e il gioco dei bambini. È ammessa anche la costruzione di edifici pubblici e di interesse ricreativo e culturale, secondo le seguenti norme:*
 - *indice di fabbricazione fondiaria (mc/mq): 2,50;*
 - *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/3;*
 - *altezza massima consentita: non superiore a m. 10,50;*
 - *distanza delle costruzioni dai cigli stradali: valgono le norme definite alle zone C;*
 - *distanza degli edifici dai confini: non inferiore a m. 6,00;*
 - *distanza tra i fabbricati: è prescritta fra pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a m. 10.*
- *verde sportivo: vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere sportivo, completi di relative costruzioni accessorie (stadio per atletica e calcio, piscina, palestra, tennis, ecc.) secondo le seguenti norme:*
 - *indice di fabbricazione fondiaria (mc/mq): 3,00;*
 - *rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta: 1/4;*
 - *altezza massima consentita: m. 10,50.*

Per tutte le restanti caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde pubblico attrezzato:

- *aree per servizi: generali (nell'ambito delle zone E): sono consentite attrezzature di interesse comune (per l'istruzione, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi e altre, secondo le seguenti norme).*
- Per tutte le caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il precedente verde attrezzato:
- *distanze delle costruzioni dai cigli stradali: m. 20,00 - m. 30,00 - m. 40,00 - m. 60,00, come definite nell'art. 4 del D.M. del 01/04/1968.*
 - *verde di rispetto: è vietata qualsiasi costruzione;*
 - *zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni previste dall'art. 558 del T. U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n. 1265, modificate con Cass. 14/12/1956 n. 1428 e Legge 17/10/1957 n. 983, tenendo presente che l'area di rispetto cimiteriale è stata ridotta da m. 200 a m. 50.*

STRALCIO DELLA LEGGE REGIONALE 19/2002 PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO:

L.R. 19/02

Art. 51(Interventi in zona agricola)

1. *Nelle zone a destinazione agricola come identificate dell'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.*
2. *Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380).*
3. *Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:*

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
 - d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.
4. Il PSC in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel QTR nonché nel PTCP, avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e programmi di settore, in materia di agricoltura, individua gli interventi aventi carattere prioritario ed essenziale fissando gli indici ed i rapporti di edificabilità.
5. È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di PSC dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

Art. 52 (Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

STRALCIO DEL QTRP DI CUI AGLI ARTT. 17 E 25 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 19/02 E SUCC.MOD. E INT. PER LE AREE AGRICOLE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

QTRP

TOMO IV - "DISPOSIZIONI NORMATIVE"

art. 10 - La montagna, riqualificazione valorizzazione dei territori agricoli, boschivi, dei centri montani storici e degli insediamenti rurali

...

2. Edificazione dei territori agricoli:

b) Direttive

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico, i Comuni nella fase di redazione dei PSC/PSA provvedono a quantificare l'Unità Aziendale Minima e la corrispondente unità culturale minima, nel rispetto di quanto previsto dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n.19/2002, tenendo conto della facoltà di normare, in forma più restrittiva, ovvero oltre i 10.000 mq, il lotto minimo di intervento, ferme restando le previsioni di cui all'art. 22 lett. b della Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 35 e s.m.i. in funzione delle quali gli enti competenti esprimono parere in merito.

Al di sotto dei 10.000 mq i Comuni hanno facoltà di far realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali

...

Si rilascia su richiesta dell'interessato, **per uso procedura esecutiva** significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante, attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Feroletto della Chiesa, li 02/07/2025



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Simone Gangemi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



TRIBUNALE DI PALMI



C.T.U. nella p. e. n. 16/2025 R.G.Es. alla quale è stata riunita la p. e. n. 67/2025

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

LOTTO 002



Comune di Feroletto della Chiesa, contrada San Basilio – fabbricato a due piani f.t. con annessi garage

e deposito, realizzati su un'area di circa 420,00 mq. Il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al

foglio 11 con la particella 420 sub 3, 7 e 8.



INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Servitù.....	3
07. Confini.....	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09. Conformità catastale.....	4
10. Impianti.....	4
11. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA.....	4
12. Valutazione.....	4



Allegati:

- n. 8 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratti di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie);
- planimetria con indicazione delle servitù;
- documentazione urbanistica (C.E. n. 25/1995, SCIA prot. n. 160587/2023).



01. **Descrizione:** insieme edilizio identificato con i subalterni 3, 7 e 8 della particella 420 del foglio 11. I

beni, ubicati a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Feroletto della Chiesa, sono distribuiti in due distinti corpi di fabbrica realizzati su un'area di circa 420,00 mq, raggiungibile dalla provinciale n. 4 percorrendo una strada di accesso identificata con il sub 12 della particella 420, bene comune non censibile oltre che ai subalterni 3, 7 e 8 anche ai subalterni 2, 4, 5 e 6 esclusi dal presente lotto. L'accesso dalla strada provinciale al subalterno 12 della particella 420 è protetto da un cancello pedonale e da un cancello carrabile.

Il primo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in muratura ordinaria a due piani fuori terra e



copertura a falde inclinate rivestite con tegole, ha pianta a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da est a ovest ed è suddiviso in tre abitazioni di cui solo una, identificata con il sub 3, è oggetto del presente lotto.

Il secondo corpo di fabbrica, realizzato con struttura in cemento armato ad una elevazione fuori terra e copertura a falde inclinate rivestite con tegole, ospita due locali destinati a deposito ed autorimessa, identificati rispettivamente con i sub 7 e 8.

I due corpi di fabbrica dispongono di una corte comune di circa 330,00 mq identificata con il subalterno 11 della particella 420.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole unità immobiliari:

particella 420 sub 3 – appartamento su due livelli (piano terra e primo piano) della superficie catastale di 97,00 mq. L'abitazione, che occupa la parte est del primo corpo di fabbrica, ha un'altezza interna utile di circa 3,00 metri e una superficie coperta lorda di circa 46,00 mq al piano terra e di circa 50,00 mq al primo piano; essa si compone di ingresso, una camera, una cucina ed un ripostiglio al piano terra nonché due camere ed un bagno al primo piano (vedi planimetria allegata). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica al piano terra e di graniglia al primo piano; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre sono di alluminio verniciato con vetro camera, protette con persiane; le porte sono di legno tamburato con telaio di lamiera. La scala che collega i due livelli dell'abitazione è rivestita con lastre di granito. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 7 – deposito al piano terra. L'unità immobiliare, che occupa una porzione del secondo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di circa 21,00 mq (vedi planimetria allegata). Essa si compone di un vano deposito e di un bagno con i pavimenti rivestiti, rispettivamente, con piastrelle di cotto e di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate ma non stuccate. Le finestre,

protette da grate di metallo, sono di ferro con vetro singolo; la porta esterna è di ferro mentre quella interna è di legno con telaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

particella 420 sub 8 – autorimessa al piano terra. L'unità immobiliare, che occupa una porzione del secondo corpo di fabbrica, ha una superficie coperta lorda di circa 20,00 mq (vedi planimetria allegata).

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di cotto; le pareti sono intonacate e tinteggiate ma non stuccate.

La finestra, di ferro con vetro singolo, è protetta da una grata di metallo; la porta esterna, basculante, è di lamiera zincata. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulla corte comune.

02. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell'intero.

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

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)

- Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 28/06/2007 ai numeri 15236 R.G./ 4615 R.P.
- Domanda giudiziale trascritta in data 26/10/2018 ai numeri 17427 R.G./13841 R.P.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta in data 23/10/2023 ai numeri 20173 R.G./ 15206 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 06 novembre 2025 ai numeri 20137 R.G./16366 R.P.

05. **Identificazione catastale**: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11 particella 420 sub 3, 7 e 8.

06. **Servitù**: i beni identificati nel Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la particella 420 sub 3, 7, 8 godono di una servitù di presa d'acqua, di acquedotto e di passaggio sui beni identificati nel Catasto Terreni di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con le particelle 54 e 421 nonché nel Catasto

Fabbricati di Feroletto della Chiesa al foglio 11 con la particella 420 sub 13

07. **Confini:** i subalterni 3, 7 e 8 della particella 420 confinano con la particella 417 nonché con i subalterni 2, 4, 12 e 13 della particella 420.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il subalterno 3 è stato costruito in data anteriore all'anno 1967, come risulta dalla perizia redatta dal geometra Francesco Crea in data 10/03/2023, asseverata con giuramento dinanzi al Giudice di Pace di Palmi in data 16/03/2023, R. G. n. 867/2023, allegata sotto la lettera "B" all'atto di ricognizione ed identificazione catastale rogato dal dott. Vittorio Pasquale, notaio in Polistena, repertorio n. 26192 del 19/10/2023, trascritto il 23/10/2023 ai numeri 20171 R.G./15204 R.P. I subalterni 7 e 8 sono stati realizzati in virtù della concessione edilizia n. 25 rilasciata in data 08/08/1995. In relazione al subalterno 7, realizzato in difformità al progetto approvato, è stata presentata in data 05/04/2023 la SCIA in sanatoria prot. n. 160587/2023.
09. **Conformità catastale:** Catasto Fabbricati - nessuna difformità riscontrata.
10. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.
11. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
12. **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 tecnici considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 002 - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Valore fabbricati € 46.285,00



- part. 420 sub 3 - 97,00 mq x 365,00 €/mq = € 35.405,00.



- part. 420 sub 7 - 16,00 mq x 320,00 €/mq = € 5.120,00.

- part. 420 sub 8 - 18,00 mq x 320,00 €/mq = € 5.760,00.



Totale € 46.285,00.



Al valore determinato per i fabbricati si applica una riduzione del 23 % che tiene conto dello stato di manutenzione (15%), delle spese necessarie per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):



Valore fabbricati al netto della decurtazione: € 46.285,00 x 0,77 = € 35.639,45.



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

Prezzo base d'asta



€ 35.640,00.



L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 3 – abitazione a due piani fuori terra.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 3 – cucina.



Foto 3: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 3 – soggiorno.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 3 – stanza da letto.



Foto 5: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 3 – bagno.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 7 – deposito con annesso bagno.



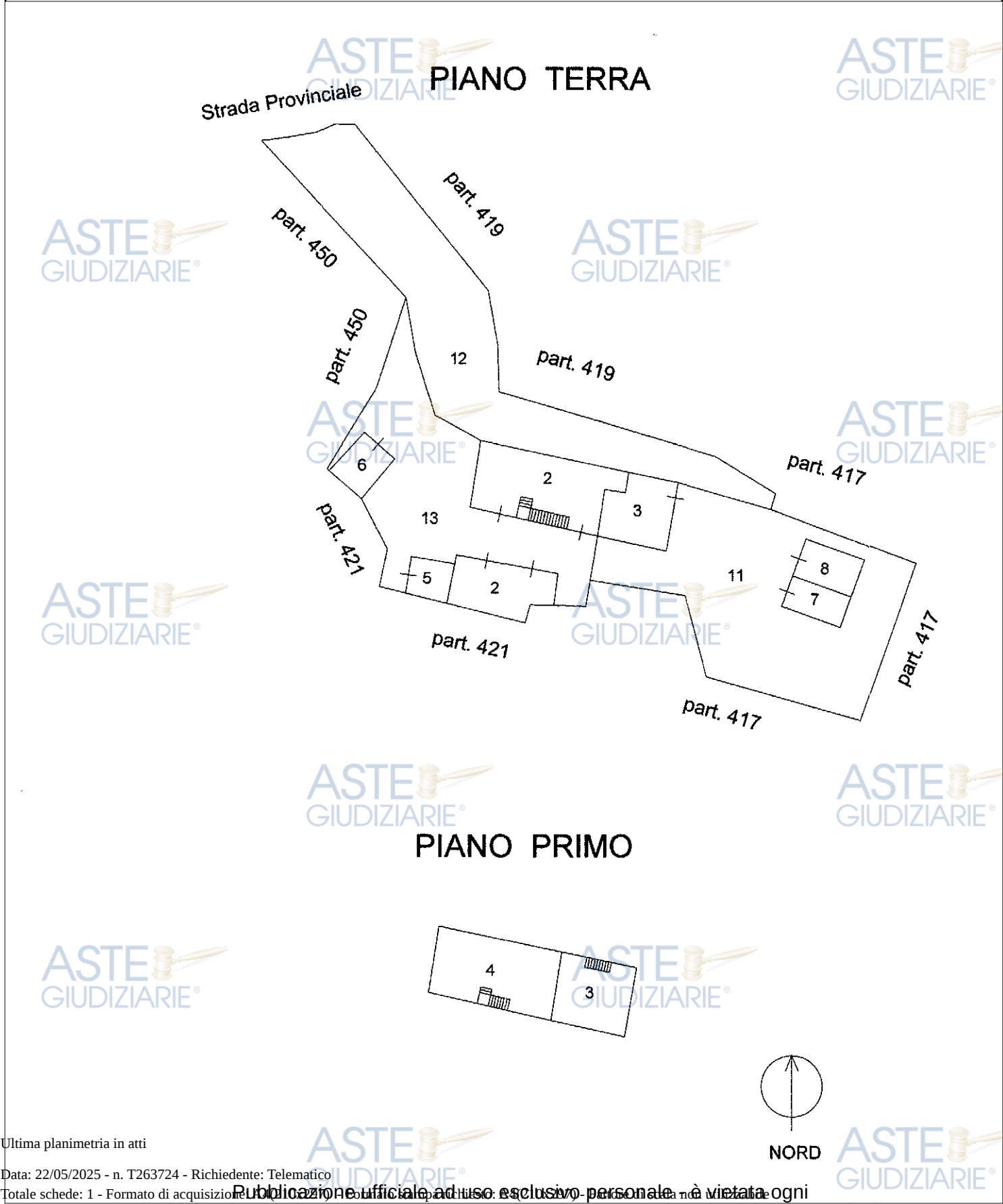
Foto 7: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 7 – bagno.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Feroletto della Chiesa, foglio 11, particella 420 sub 7 e sub 8 – sulla sinistra autorimessa identificata con il sub 8; sulla destra deposito identificato con il sub 7.



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Crea Francesco		Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Reggio Calabria N. 01833			
Comune di Feroleto Della Chiesa		Protocollo n. RC0060533 del 29/04/2023	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 420	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

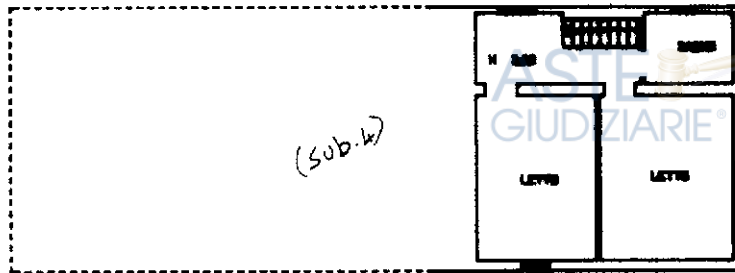


Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA via CONTRADA SAN BASILE civ.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PRIMO PIANO

STESSA DITTA



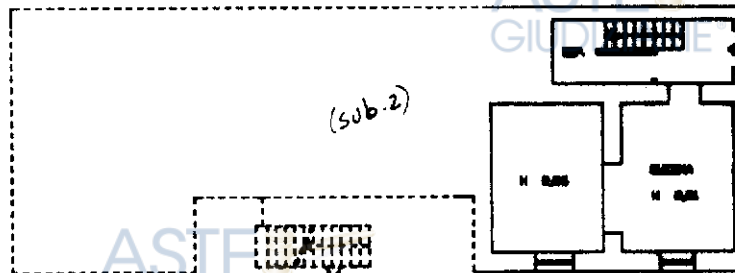
STESSA DITTA

STESSA DITTA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTERENO

STESSA DITTA

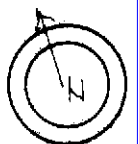


STESSA DITTA

STESSA DITTA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Compilata dal DOTT. AGR.

(Titolo, cognome e nome)

AUDDINO ANTONELLA

Iscritto all'Albo dei Richiedenti: ZNNNTN57G01G288D

Data presentazione: 14/01/2006 Data: 14/01/2006

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: Ufficiale escluso personale - è vietata ogni

n. 420 sub. 1 Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 20.10.2000 Firma Dott. Agr. Antonella

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0045071 del 03/04/2023

Comune di Feroletto Della Chiesa

Contrada San Basilio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 420

Subalterno: 7

Compilata da:
Crea Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

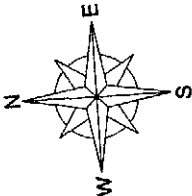
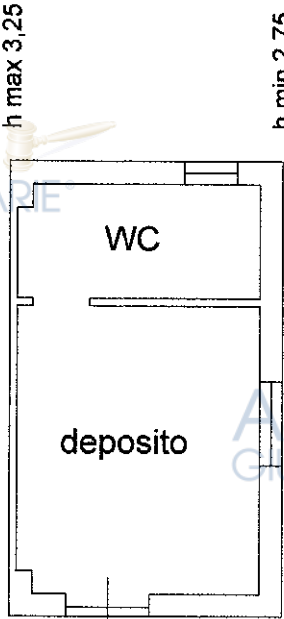
N. 01833

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di FEROLETO DELLA CHIESA via CONTRADA SAN BASILE civ.

ASTE
GIUDIZIARIE®

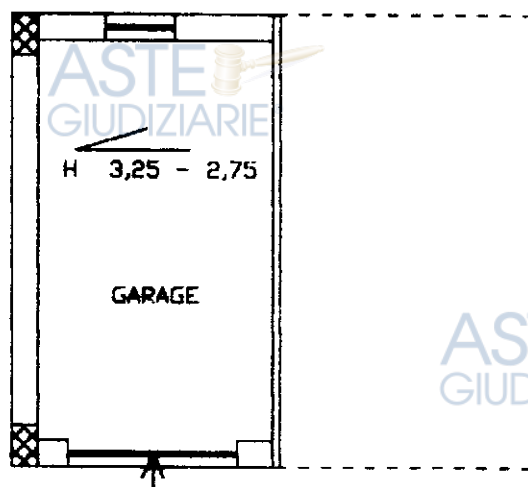
STESSA DITTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTERRENO



STESSA DITTA

Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

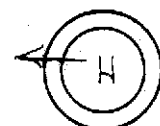
CORTE COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO

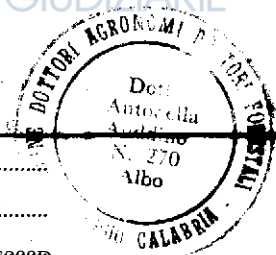


SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal DOTT. AGR.
AUDDINO ANTONELLA
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei DOTT. AGR.
8650



RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®