



## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 26/2024.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Palmi (RC), località San Giorgio, terreno di ettari 0.07.00, identificato nel Catasto Terreni al foglio 30 con le particelle 106 e 333, intestato all'esecutato sig. [REDACTED] per diritti pari a 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

#### INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale.....	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
07. Conformità catastale.....	3
08. Vincoli urbanistici.....	3
09. Destinazione urbanistica.....	3
10. Impianti.....	3
11. Servitù.....	3
12. Altro.....	3
13. Valutazione.....	3

#### Allegati

• n. 6 foto.....	5
• la visura catastale.....	8
• l'estratto di mappa.....	11
• il certificato di destinazione urbanistica.....	12
• attestazione Agenzia Entrate.....	13

**01. Descrizione:** Trattasi di due particelle di terreno attigue, ubicate in agro del Comune di Palmi in contrada San Giorgio, periferia est del centro abitato. Sono prospicienti un centro commerciale e il campo da rugby, collocate marginalmente alla vasta area a vocazione prettamente residenziale di tipo economico e popolare del quartiere Pille, distante circa 1 km dal centro urbano. Dal punto di vista geografico la localizzazione del fondo sarebbe buona, la proprietà è facilmente raggiungibile, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del fondo in quanto l'intero perimetro era circondato da rovi, saranno necessari degli interventi per rendere accessibile il terreno. Una visione più chiara di quanto anzidetto si può avere osservando l'allegata documentazione fotografica. Trattasi di un fondo con presenza di alberi d'ulivo, conformazione



planimetrica pressoché rettangolare esposizione Nord-Sud, giacitura interamente acclive, dal punto di vista morfologico il suolo è costituito da uno scheletro a tessitura media, con drenaggio rapido e buona fertilità. Dal punto di vista agronomico l'intero fondo si trova in un scarso stato vegeto produttivo, si nota la carenza dei normali interventi di buona pratica agronomica, il terreno necessita di lavorazioni con mezzi meccanici, le piante necessitano di una potatura di ringiovanimento. Non è stato possibile rinvenire l'eventuale presenza di recinzioni di confine, causa la fitta presenza di rovi.

**02. Diritto da vendere:** diritti pari a 1/2 della piena proprietà.

**03. Stato di possesso:** nella piena disponibilità dell'esecutato, inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi per gli immobili in oggetto non risultano contratti di affitto e/o locazione registrati.

**04. Identificazione catastale:** Catasto terreni del Comune di Palmi:

⇒ Foglio 30 particella 106:

porzione AA, Uliveto cl. 2, Superficie ha 0.03.48, Reddito dominicale € 2,16, Reddito agrario € 1,62; porzione AB, Vigneto cl. 2, Superficie ha 0.00.72, Reddito dominicale € 0,99, Reddito agrario € 0,32.

⇒ Foglio 30 particella 333:

porzione AA, Uliveto cl. 2, Superficie ha 0.02.27, Reddito dominicale € 1,41, Reddito agrario € 1,06; porzione AB, Vigneto cl. 2, Superficie ha 0.00.53, Reddito dominicale € 0,73, Reddito agrario € 0,23.

**05. Confini:** Part. 1564 proprietà [REDACTED] part. 1923 proprietà [REDACTED] part. 153-334 proprietà [REDACTED] salvo se diversi e più aggiornati.

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

- Ipoteca legale iscritta in data 15/11/2006 ai numeri 24180 RG / 5303 RP.
- Ipoteca legale iscritta in data 16/05/2011 ai numeri 9853 RG / 2115 RP.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 16/06/2020 ai numeri 7501 RG / 743 RP.

- Pignoramento trascritto in data 25/05/2022 ai numeri 8765 RG / 7142 RP., rettificato con nota ai numeri 20839 RG / 17028 RP. del 02/12/2022.
- Pignoramento trascritto in data 24/04/2024 ai numeri 7463 RG / 6167 RP.; rettificato con nota ai numeri 18428 RG / 15387 RP. Del 21/10/2024

07. **Conformità catastale:** conforme.

08. **Vincoli urbanistici:** -----.

09. **Destinazione urbanistica:** Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi (RC) prot. 33977 del 05.09.2024, nello strumento urbanistico in vigore "PSC", i terreni ricadono all'interno dell'ATO "V" Ambito a verde urbano e periurbano; e all'interno dell'ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico.

10. **Impianti:** -----.

11. **Servitù:** -----.

12. **Altro:** -----.

13. **Valutazione:** La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo, che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, in dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, sulla base degli elementi acquisiti dallo scrivente durante gli accertamenti peritali, attraverso l'esperienza personale e di tutti i parametri di raffronto disponibili.

In linea generale i prezzi dei terreni in Calabria non hanno subito particolari variazioni rispetto agli anni precedenti, il mercato fondiario risulta statico in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno, nell'ambito della provincia di Reggio Calabria il valore degli uliveti resta invariato.

Alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera contrattazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto

(ubicazione; destinazione urbanistica; consistenza; qualità di coltura presente sul fondo, appetibilità rispetto ai fondi limitrofi), sì e ritenuto congruo assumere per l'immobile in oggetto il valore unitario di 10,00 €/mq.

**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà 1/2.

⇒ Uliveto

Superficie ha 0.07.00;

valore unitario €/mq. 10,00;

**Valore:** ha 0.07.00 x 10,00 €/mq = € 7.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% che tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e/o difformità:

**Valore al netto della decurtazione:** € 7.000,00 x 0,95 = € 6.650,00.

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

**Prezzo base d'asta lotto n. 001** \_\_\_\_\_ € 6.600,00.

Il CTU

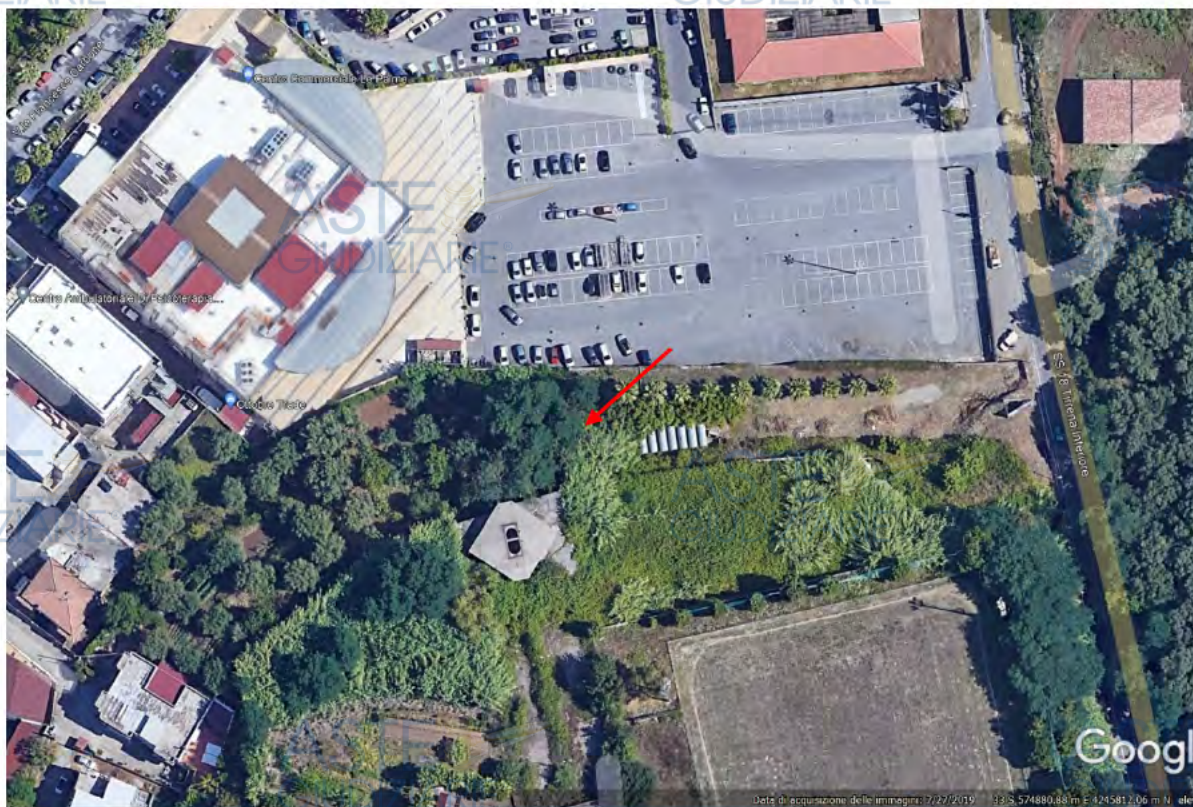
Per. Agrario Antonio Riccardi





Allegati

Foto



Vista aerea



Ortofoto catastale









Vista aerea 3D



ASTE GIUDIZIARIE®  
la visura catastale



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2025  
Ora: 19:46:05  
Numero Pratica: T597015/2025  
Pag: 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di PALMI (G288) provincia REGGIO DI CALABRIA - Limitata al foglio: 30



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di PALMI (G288) (RC)  
Foglio 30 Particella 106

Impianto meccanografico del 01/07/1977

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

### > Dati di classamento

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi dominicale Euro 3,15

agrario Euro 1,94

Superficie: 420 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,16	Euro 0,99
Reddito agrario	Euro 1,62	Euro 0,32
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	348	72
Qualità	ULIVETO	VIGNETO
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2016 Pratica n. RC0193263 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7581/1/2016)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU 2016.0125117 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5818.2016.0001181)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2025  
Ora: 19:46:05  
Numero Pratica: T597015/2025  
Pag: 2 - Segue

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

>

[Redacted]

Nato a PALMI (RC) il 04/10/1964  
Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/01/1996 Pubblico ufficiale NOT RENT  
Sede PALMI (RC) Repertorio n. 18198 - Voltura n.  
1052.2/1998 in atti dal 19/02/1997



#### > Totale Parziale

##### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALMI (G288)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 3,15 Reddito agrario: euro 1,94 Superficie: 420 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di PALMI (G288) (RC)  
Foglio 30 Particella 333

Impianto meccanografico del 01/07/1977

#### > Dati di classamento

Particella divisa in 2 porzioni  
Totale particella:

Redditi dominicale Euro 2,14  
agrario Euro 1,29

Superficie: 280 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2016 Pratica n. RCD193264 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7582 1/2016)

**Annotazioni:** Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2016.0125117 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5616.2016.0001161)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2025  
Ora: 19:46:05  
Numero Pratica: T5970 15/2025  
Pag: 3 - Fine

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,41	Euro 0,73
Reddito agrario	Euro 1,06	Euro 0,23
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	227	53
Qualità	ULIVETO	VIGNETO
Classe	2	2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

>   
Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/01/1996 Pubblico ufficiale NOT RENI  
Sede PALMI (RC) Repertorio n. 18196 - Voltura n.  
1052 1/1996 in atti dal 19/02/1997

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALMI (G288)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 2,14 Reddito agrario: euro 1,29 Superficie: 280 m<sup>2</sup>

> Totale generale

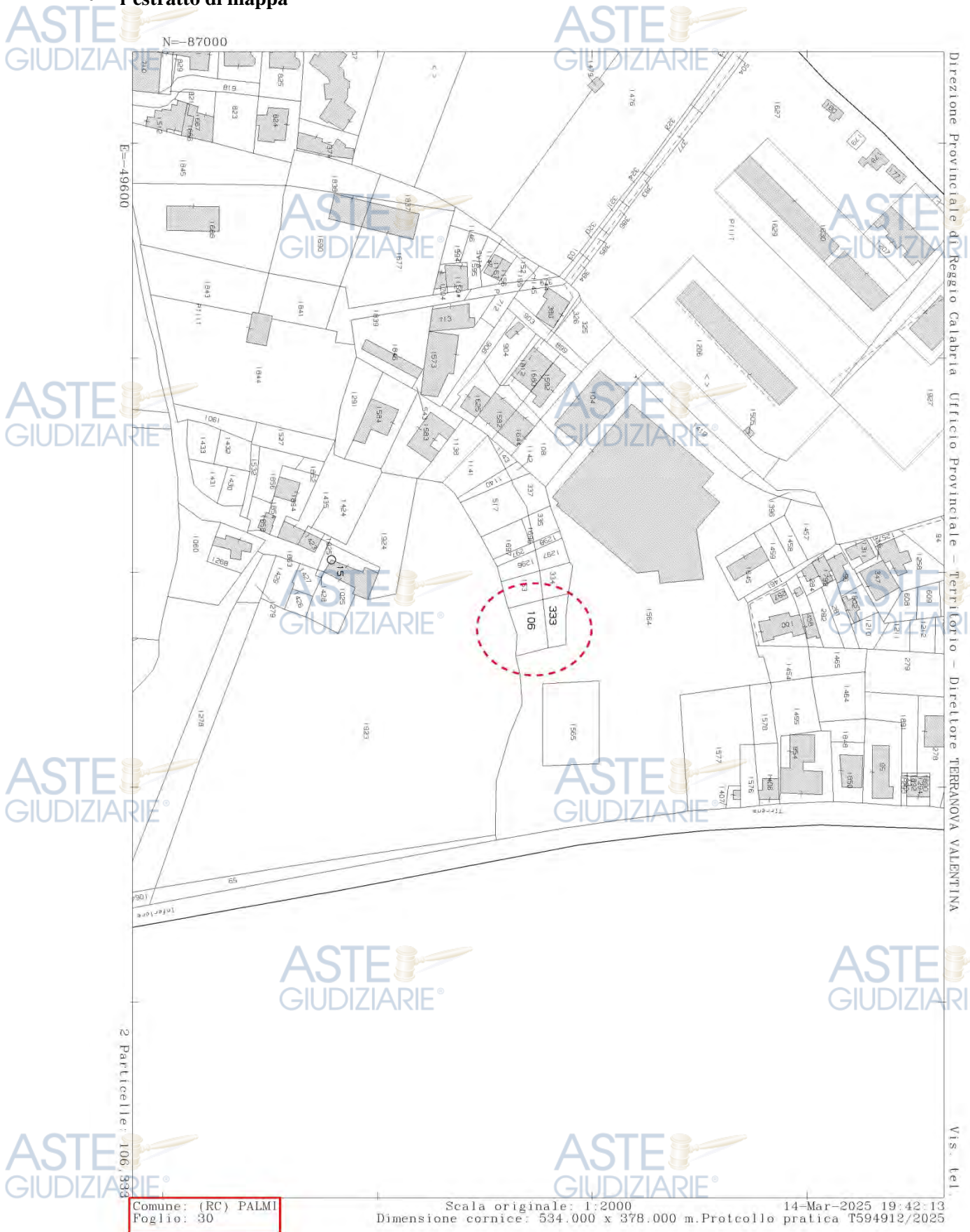
Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: euro 5,29 Reddito agrario: euro 3,23 Superficie: 700 m<sup>2</sup>

Visura telematica



• l'estratto di mappa



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- il certificato di destinazione urbanistica

ASTE  
GIUDIZIARIE®**COMUNE di PALMI**

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 5<sup>a</sup> SERVIZI AL TERRITORIO

Prot. N. 33977

Palmi, 05.09.2024

Marca da bollo € 16,00

identificativo:

0 1 23 055675 059 9

03/09/2024 - 19:15:49

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA****IL RESPONSABILE DELL'AREA 5<sup>a</sup> SERVIZI AL TERRITORIO**

- **VISTA** la richiesta presentata dal Per. Agr. Riccardi Antonio, in qualità di Tecnico Incaricato, trasmessa tramite portale Calabria SUE, pratica 2184 in data 04.07.2024 ed acquisita al protocollo comunale in data 25.07.2024 con prot. n. 28411 richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine all'area sotto indicata;
- **VISTO** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.2001;
- **VISTO** il parere di conformità e coerenza con il PTCP emesso dalla Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria in data 10 maggio 2016 prot. 135345;
- **VISTO** il Decreto n.1635 del 20 febbraio 2017 con il quale il Dirigente Regionale esprime parere positivo circa la compatibilità ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dell'incidenza sul piano Strutturale Comunale (PSC) di Palmi;
- **VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017 con la quale è stato approvato definitivamente il PSC e gli elaborati tecnici ad esso allegati;
- **VISTA** la Tav. U 23 Regolamento Edilizio Urbanistico facente parte degli elaborati approvati con la sopra indicata deliberazione del C.C. n. 16/2017 e s.m.i.;
- **VISTO** il BUR della Regione Calabria n. 29 del 27 marzo 2017 sul quale è stato pubblicato l'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito del PSC;
- **VISTA** la determina n. 764 del 10 novembre 2018 con la quale il Capo dell'Area Servizi al Territorio di questo comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n. 462 del 24 dicembre 2017, adegua al RET (Regolamento Edilizio Tipo) il regolamento Edilizio Urbanistico.

**CERTIFICA CHE**

- 1) Il terreno relativo alle particelle 106 - 333 del foglio di mappa n. 30 ricade all'interno della - ATO "V" Ambito a verde urbano e periurbano" normato dall'art. 119 N.T.A. e R.E.U. e all'interno ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico - normato dall'art. 121 delle N.T.A. e R.E.U.;
- 2) Il terreno relativo alla particella 680 del foglio di mappa n. 22 ricade in parte all'interno della - ATO "V" Ambito a verde urbano e periurbano" normato dall'art. 119 N.T.A. ed in parte all'interno della - ATO "F" Ambito a servizio con intervento pubblico destinato a servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale comprensoriale normato dall'art. 115 delle N.T.A. e R.E.U., inoltre ricade all'interno della - ATO "RS" - Vincolo Infrastrutturale - normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U. e all'interno della - ATO "RE" - Ambito di rispetto degli elettrodotti - normato dall'art. 126 delle N.T.A. e R.E.U.;
- 3) Il terreno relativo alla particella 627 del foglio di mappa n. 22 ricade all'interno della - ATO "F" Ambito a servizio con intervento pubblico destinato a servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale comprensoriale normato dall'art. 115 delle N.T.A. e R.E.U., inoltre ricade all'interno della - ATO "RS" - Vincolo Infrastrutturale - normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U.

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n° 30 Comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il presente CERTIFICATO conserva validità, ai sensi dell'Art. n°30 Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**Il Responsabile Area 5<sup>a</sup>**

Ing. Antonino SCARFONE

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs. n°82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa."

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



• **Attestazione Agenzia Entrate**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Territoriale di Palmi

*Palmi,*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla c. a. del sig. Riccardi Antonio  
n.q. di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Caineri Marta  
nella vertenza R.G. 26/2024 presso il Tribunale di Palmi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Richiesta attestazione esistenza contratti**

Vista la richiesta prot. 0106733/2024, presentata dal sig. Riccardi Antonio nella qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Caineri Marta in data 20.05.2024 nella vertenza R.G. 26/2024, pendente presso il Tribunale di Palmi, in esito alle informazioni acquisite in Anagrafe Tributaria in data 24.07.2024

**SI ATTESTA**

che non risultano contratti di affitto, locazione e/o comodato stipulati dal sig. [REDACTED] relativi ai seguenti beni:

1. N.C.T. Comune di Palmi foglio di mappa 30 particelle 106-333;
2. N.C.T. Comune di Palmi foglio di mappa 22 particella 680.

Con riferimento, invece, al seguente immobile:

3. N.C.T. – N.C.E.U. Comune di Palmi foglio di mappa 22 particella 627  
nel sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria è presente il contratto di comodato gratuito Serie 3 n. 1254 stipulato dal sig. [REDACTED] in qualità di comodante il 06/10/2022 e registrato l'11/10/2022.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Firmato digitalmente*  
**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(\*)**  
Massimo Barresi

(\*) Firma si delega della Direttrice Provinciale Valentina Terranova.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Ufficio Territoriale di Palmi – Via Roma, 85 – 89015 Palmi  
Tel. 0965/314602 – e-mail: [cp.reggiocalabria.utpalmi@agenziaentrate.it](mailto:cp.reggiocalabria.utpalmi@agenziaentrate.it) - pec: [cp.reggiocalabria@pce.agenziaentrate.it](mailto:cp.reggiocalabria@pce.agenziaentrate.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®