

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 35/2000.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Piena proprietà di un fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie catastale di ettari 0.38.75, ubicato in località “Fabiana” di Candidoni, a circa un chilometro di distanza dal centro abitato di Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni al foglio 27 con la particella 188.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza del bene	1
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
04. Descrizione	4
05. Confini	5
06. Diritto da vendere	5
07. Stato di possesso	5
08. Conformità catastale:	5
09. Vincoli urbanistici:	5
10. Valutazione	6

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. Dati catastali

~ Catasto Terreni di Candidoni, bene intestato a [REDACTED], per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

foglio 27 particella 188, agrumeto classe 2, are 38.75, RD € 135,09, RA € 50,03.

Nota: relativamente all’intestazione si rileva che [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del bene in oggetto in comunione legale con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] (vedi atto rogato dal notaio Rita Tripodi il 17/05/1989, repertorio n. 10721, e successivo atto di rettifica per notaio Rita Tripodi del 07/08/1991, repertorio n. 24438).

02. Provenienza del bene

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Candidoni al foglio 27 con la particella 188.**

La particella 188, di are 38.75, è stata staccata dalla particella 4 con frazionamento 403 del 14/03/91.

1) Intestato: in data anteriore al di 01/01/1980, al signor [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà.

Titolo: la proprietà del bene in oggetto era pervenuta al signor [REDACTED]
[REDACTED] con atto di donazione rogato dal
notaio Gaetano Nostro, rep. n. 1413 del 04/04/1939, trascritto il di 11/04/1939 al n.
4629 d'ordine e al n. 3866 di formalità. Con detto atto è stato trasferito, in piena
proprietà, usufrutto e godimento, a corpo e non a misura o stima e in conto della
porzione o quota disponibile dei suoi beni, come prelegato anteparte e con dispensa
dalla collazione, il fondo rustico di natura aratoria e oliveto della estensione
approssimativa di tomolate cinquecentocinquanta (550) della misura ciascuna di are
30,86, denominato Fabiana, posto nel territorio del comune di Candidoni, riportato in
Catasto in testa al donante alla partita 1191 registrato ai numeri 116, 117, 118, 119,
120. Le indicazioni contenute nell'atto si riferivano al precedente catasto descrittivo e
non al Nuovo Catasto Terreni particellare. Da indagini condotte presso l'Archivio di
Stato è stato possibile verificare che in seguito al sopra citato atto è stata effettuata la
voltura in favore del donatario con l'indicazione dei dati identificativi registrati nel
Nuovo Catasto Terreni; tra i nuovi dati indicati è presente la particella 4 del foglio 27,
dalla quale successivamente è stata staccata la particella 188.

2) Intestato: dal 20/01/1989, alla signora [REDACTED], per la piena
proprietà.

Titolo: successione testamentaria del signor [REDACTED]
[REDACTED], denuncia n. 52 volume
286, registrata in Palmi il 4 maggio 1989, trascritta il di 8 giugno 1991 al n. 7363 di
R.P., il quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato
con verbale per notaio Tito Lustrì da Cittanova del 16 marzo 1989, registrato il 21

marzo 1989 al n. 343, trascritto il 17 marzo 1989 al n. 3437 di R.P.

Legataria: [REDACTED], piena proprietà

Testatore: [REDACTED], piena proprietà.



3) Intestato: dal 17/05/1989, ai signori [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la
piena proprietà

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rita Tripodi il 17/05/1989, repertorio n. 10721,
trascritto il 14 giugno 1989 ai numeri 6887 R.P./8168 R.G., e successivo atto di
rettifica per notaio Rita Tripodi del 7 agosto 1991, repertorio n. 24438, trascritto il 16
agosto 1991 ai numeri 10202 R.P./11951 R.G., con il quale il signor [REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato dalla signora [REDACTED]
[REDACTED], il terreno riportato nel catasto terreni di Candidoni, località
Fabiana Sovereto, al foglio 27, identificato nel tipo di frazionamento n. 403 del 14
marzo 1991 con la neoformata particella 188 (ex 4/b) di are 38.75.

Acquirenti: [REDACTED], piena proprietà

Venditrice: [REDACTED], piena proprietà

03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che in
relazione al bene di cui al presente lotto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca giudiziale:

iscritta: in data 25/09/2002 ai numeri 1794 R.P./14009 R.G. per € 73.359,10.

a favore: ETR S.p.A., con sede in Cosenza, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto
di proprietà, per la quota di 1/2. Altra unità negoziale.

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

derivante da: ipoteca per debito d'imposta art. 77 DPR 602/77.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188. Altri beni.

2) Ipoteca giudiziale in rinnovazione:

iscritta: in data 18/09/2015 ai numeri 1346 RP/15263 RG per € 263.393,02 – formalità di riferimento numero 1094 R.P. del 12/10/1995.

a favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2. Altri soggetti e altre unità negoziali.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21/07/1995, rep. n. 1306/95.

unità neg. 6: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188, altro bene.

3) Pignoramento in rinnovazione:

trascritto: in data 10/03/2020 ai numeri 3647 R.P./4609 R.G. – formalità di riferimento numero 2341 R.P. del 15/03/2000.

a favore: DOVALUE S.p.A. con sede in Verona e Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina - Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2. Altri soggetti e altre unità negoziali.

unità neg. 3: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188.

04. **Descrizione:** fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie catastale di ettari 0.38.75, ubicato in

località “Fabiana” di Candidoni, a circa un chilometro di distanza dal centro abitato di Rosarno. Il fondo, in unico corpo di forma regolare, si presenta intercluso; esso è raggiungibile da una strada interpodereale posta a nord, identificata con la particella 225, attraverso la particella 209 esclusa dal presente lotto. Il terreno, con giacitura pianeggiante, possiede tessitura tendenzialmente sciolta e buona fertilità agronomica. L’agrumeto, coetaneo e con sesto d’impianto regolare di circa metri 4,5 x metri 4,5 si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotato di impianto di irrigazione con ala gocciolante sospesa. Si precisa che la coltura presente si sviluppa oltre che sulla particella 188, oggetto del presente lotto, anche sulla particella 209 non sottoposta a vendita forzata. Si evidenzia, inoltre, che al momento della squadratura del terreno, propedeutica alle operazioni di impianto dell’agrumeto, per probabili ragioni di praticità, sono stati creati dei filari con orientamento nord-sud che hanno comportato l’esclusione di una piccola porzione di terreno, di forma triangolare, posta in prossimità dello spigolo ovest della particella 188. Detta area, di circa 200,00 mq, è occupata, al momento, dall’agrumeto presente sulla confinante particella 210 appartenente a terzi (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

05. **Confini**: il fondo confina, nel suo giro, con le particelle 65, 210, 209 e con un fosso collettore del torrente “Mammella”.
06. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell’intero
07. **Stato di possesso**: libero per la procedura.
08. **Conformità catastale**: nessuna difformità riscontrata.
09. **Vincoli urbanistici**: da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Candidoni risulta che, in base al vigente strumento urbanistico, il bene in oggetto ricade in Zona Agricola i cui indici urbanistici sono: 1) indice di fabbricabilità: 0,013 mq/mq per le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale; 0,1 mq/mq per le sole attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; 2) lotto minimo: 10.000

mq; 3) altezza massima dei fabbricati: 8,00 metri; 4) distacco dai cigli stradali: 20,00 – 30,00 – 40,00 – 60,00 metri (Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404); 5) distanza dai confini: 20,00 metri.

10. **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 considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- Fondo rustico di ettari 0.38.75

Valore dell'intero: $0.38.75 \text{ ha} \times 52.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.150,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20% che tiene conto dell'interclusione del terreno posto in vendita (5%), dell'occupazione di una porzione di terreno da parte di terzi (5%), dell'assenza di garanzia per vizi occulti (5%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni sottoposti a vendita forzata (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 20.150,00 \times 0,80 = \text{€ } 16.120,00$

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 16.120,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it