

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010

Quota pari ad un mezzo della piena proprietà di un fondo rustico, con sovrastanti fabbricati rurali, della superficie catastale complessiva di ettari 2.89.44. Il terreno, coltivato ad agrumi, è ubicato in località “Focoli” di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno, lungo la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con le particelle 918 ed al Catasto Fabbricati al foglio 17 con le particelle 653, 654 sub 2, sub 3 e sub 4.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza dei beni	3
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
04. Descrizione	7
05. Confini	9
06. Diritto da vendere	9
07. Stato di possesso	9
08. Conformità urbanistico-edilizia	9
09. Vincoli urbanistici:	9
10. Impianti:	10
11. Valutazione	10

Allegati:

- n. 8 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie).

01. Dati catastali

~ Catasto Terreni di San Ferdinando, bene intestato agli esegutati [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 24/108, [REDACTED], proprietaria per
6/108, [REDACTED], proprietaria per 6/108, [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 9/108, [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 9/108,
nonché ai signori [REDACTED], proprietaria
per 27/108, [REDACTED], proprietà per 27/324 – usufrutto
per 1/6, [REDACTED], nuda proprietà per 27/324, [REDACTED]

[REDACTED], nuda proprietà per 27/324,

foglio 17 **particella 918**, agrumeto classe 4, ettari 2.85.60, RD € 442,50, RA € 221,25 (derivata dalla particella 652, con frazionamento n.77431 del 25/05/2016; la particella 652 è derivata dalla particella 400, con frazionamento n.134750 del 02/07/2002; la particella 400 è derivata dalla particella 134, con frazionamento n. 515 del 05/02/1998).

~ Catasto Fabbricati di San Ferdinando, beni intestati agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 24/108, [REDACTED], proprietaria per 6/108, [REDACTED], proprietaria per 6/108, [REDACTED], proprietario per 9/108, [REDACTED], proprietaria per 9/108,
nonché ai signori [REDACTED], proprietario per 27/108, [REDACTED], proprietà per 27/324 – usufrutto per 1/6, [REDACTED], nuda proprietà per 27/324, [REDACTED], nuda proprietà per 27/324,

foglio 17 **particella 653**, contrada Focoli snc, piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 130 mq, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 255,13;

particella 654 sub 2, contrada Focoli snc, piano terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 84 mq, escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 185,92;

particella 654 sub 3, contrada Focoli snc, piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 113 mq, superficie catastale totale: 125 mq, rendita € 221,77;

particella 654 sub 4, contrada Focoli snc, piano primo, lastrico solare, consistenza 192 mq.

Le particelle 653 e 654 sono derivate dalla particella 400, con frazionamento n.134750 del 02/07/2002; la particella 400 è derivata dalla particella 134, con frazionamento n. 515 del 05/02/1998.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota: tra gli intestatari di tutti i beni sopra elencati (terreni e fabbricati) non figura il signor [REDACTED], che ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED]. Atteso che a seguito del comportamento contraddittorio del signor [REDACTED], lo stesso è da intendersi erede del padre a tutti gli effetti, le quote di comproprietà degli eredi di [REDACTED] sono così distribuite: [REDACTED], proprietà per 24/108, [REDACTED], proprietà per 4/108, [REDACTED], proprietà per 4/108, [REDACTED], proprietà per 4/108.

02. Provenienza dei beni

Beni identificati nel Catasto Terreni del comune di San Ferdinando al foglio 17 con le particelle 918 e nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con le particelle 653 e 654 sub 2, sub 3 e sub 4.

Le particelle 918, 653 e 654 sono derivate, per frazionamenti successivi dalla particella 134, a sua volta derivata dalla particella 41.

Intestati: in data anteriore al di 01/01/1980, come particella 134, ai signori [REDACTED], [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi, [REDACTED], [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi, [REDACTED], [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi, e [REDACTED], [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi.

Titolo: la proprietà dei beni in oggetto era pervenuta ai soggetti sopra citati, per diritti pari ad 3/12 ciascuno dell'intero, come particella 41/b di 4.83.70, con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Macrì in data 07/12/1964, trascritto il 10/12/1964 al n. 16941 d'ordine e al n. 15822 di formalità.

Intestati: dal 28/12/1984, come particella 134, ai signori [REDACTED], [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per diritti pari a 4/12 indivisi, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per diritti pari a 2/12 indivisi, ed ai signori [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi, e [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rosaria De Benedetto da Bagnara il 28/12/1984, rep. n. 846, trascritto il 23/01/1985 ai numeri 1001 di R.P./1128 R.G.

Acquirenti: coniugi [REDACTED] diritti pari a 4/12 indivisi, coniugi [REDACTED], diritti pari a 2/12 indivisi

Venditori: coniugi [REDACTED], diritti pari ad 6/12 indivisi

Note: con assegno di bene in conto di futura divisione rogato dal notaio Marcella Clara Reni da Taurianova il di 08/03/1988, rep. n. 2010, trascritto il 29/03/1988 ai numeri 3539 R.P./4421 R.G., a richiesta dei coniugi [REDACTED], gli altri condividenti [REDACTED] hanno attribuito, assegnato e rilasciato in esclusiva proprietà alle citate coppie di coniugi che hanno accettato, per diritti pari a due terzi dell'intero i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale, e per diritti pari ad un terzo dell'intero i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale, in conto di futura divisione, la piena proprietà del seguente immobile: in San Ferdinando, alla località "Focoli", seminativo di are ottantatré. Confinante con restante proprietà comune, strada provinciale e proprietà [REDACTED], salvo e se altri. Distinto sul tipo di frazionamento, approvato dall'U.T.E. di Reggio Calabria il di 08/09/1987 con il protocollo n. 86, con la particella di nuova formazione 283 (ex 134/b) foglio 17 are 83.00, distaccata dalla maggiore consistenza dalla sopra citata particella 134.

Intestati: dal 13/08/1994, come particella 134, alla signora [REDACTED], per 24/108

indivisi, ed ai signori [REDACTED]

[REDACTED], per 4/108 ciascuno indivisi,

Titolo: successione legittima di [REDACTED], registrata
a Palmi il 29 marzo 1995 con denuncia numero 57, volume 350, trascritta il 02/12/1995
ai numeri 14630 R.P./17417 R.G.

Eredi: [REDACTED], 6/108 della piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED], 4/108 ciascuno della piena proprietà.

De cuius: [REDACTED], 18/108 della 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 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. 2, per
il diritto di proprietà, per la quota di 18/36. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n.
2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/12; [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/12; [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 8/36;
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale
n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; [REDACTED]

██████████, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; ██████████, relativamente a tutte le unità negoziali. 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. 2: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 17 particella 134; altro bene.

Nota: la particella 134, per frazionamenti successivi, ha dato origine alle particelle 653, 654, 918, 919, 923 e 924.

2) Ipoteca giudiziale in rinnovazione:

iscritta: in data 02/12/2015 ai numeri 1745 RP/19743 RG per € 258.228,45 – formalità di riferimento numero 1320 R.P. del 06/12/1995.

a favore: Carical – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. con sede in Cosenza, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 18/54. Altre unità negoziali.

contro: ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 12/54. Altri soggetti e altre unità negoziali.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi il 20/07/1995, rep. n. 428.

unità neg. 18: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 652 e Catasti Fabbricati di San Ferdinando, foglio 17, particelle 653, 654 sub 2, 3, 4 (tutte identificate con il numero 134 nella formalità precedente); altri beni.

Nota: la particella 652, per frazionamenti successivi, ha dato origine alle particelle 918, 919, 923 e 924



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. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 6/12. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/12; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/12; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 24/108; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 4/108; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 4/108; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 4/108.

unità neg. 8: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 17 particella 134; altro bene.

Nota: la particella 134, per frazionamenti successivi, ha dato origine alle particelle 653, 654, 918, 919, 923 e 924.



04. **Descrizione:** quota pari ad un mezzo della piena proprietà di un fondo rustico, con sovrastanti fabbricati, della superficie catastale complessiva di ettari 2.89.44. Il terreno, coltivato ad agrumi, è ubicato in località "Focoli" di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno,



lungo la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno. Al fondo si accede dalla sopra citata strada provinciale attraverso un cancello di ferro, largo circa 4 metri, installato all'inizio di una strada interpodereale, identificata con la particella 150, che confina con il lato ovest della particella 918. Il bene è costituito da un solo corpo di terreno con giacitura pianeggiante. Il lotto, recintato lungo il confine con la Strada Provinciale, è così composto:

- a) particella 918 – agrumeto di ettari 2.85.60. Il terreno, con giacitura prevalentemente pianeggiante, presenta tessitura sciolta con un'alta percentuale di sabbia. La piantagione, con età media superiore ai trent'anni, presenta un sesto d'impianto di circa metri 5 per metri 4 che in alcuni punti diventa più fitto ed irregolare. La coltivazione, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione fisso, ad aspersione sopra chioma.
- b) particella 653 - deposito. Il fabbricato, ad un piano fuori terra, realizzato con struttura in muratura ordinaria e copertura a falde inclinate rivestite con lamiera ondulata, presenta la facciata intonacata al rustico. Di forma rettangolare, misura metri 9,00 per metri 14,40 ed occupa una superficie lorda complessiva di circa 129,00 mq.
- c) particella 654 – fabbricato così suddiviso:
- sub 2, abitazione al piano terra, della superficie catastale di 84 mq. L'unità immobiliare, realizzata con struttura in cemento armato ad un piano fuori terra e copertura piana, si compone di 4 vani ed un w.c.; essa presenta la facciata intonacata, le finestre di alluminio verniciato protette da tapparelle, i pavimenti rivestiti con piastrelle di graniglia, le pareti intonacate e tinteggiate.
 - sub 3, deposito al piano terra, della superficie catastale di 113 mq. Il manufatto è costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza. Il primo di essi, realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana, misura 5,60 metri per 12,30 metri ed ha un'altezza di circa 3,50 metri; il secondo, realizzato con struttura in muratura ordinaria e copertura a una falda inclinata, misura 3,80 metri per 12,30 metri ed ha un'altezza media di circa 2,50 metri.

- sub 4, lastrico solare al primo piano, della superficie catastale di 192 mq.

L'abitazione ed il deposito sono separate da un atrio in cui è alloggiato il vano scala che conduce al lastrico solare.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che:

- sul lastrico solare, a protezione delle unità immobiliari sottostanti, è stata appoggiata una copertura a falde inclinate realizzata con struttura di ferro e pannelli di lamiera grecata;
- sul lato sud-ovest dell'edificio è stata addossata una tettoia di circa 50,00 mq, realizzata con struttura metallica, larga circa metri 4,50 e lunga circa metri 11,50.

05. **Confini**: il fondo confina, nel suo giro, con la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno, con strada interpodere identificata con la particella 150 e con le particelle 380, 402, 283, 401, 923, 919, 401 dello stesso foglio (vedi estratto di mappa allegato).

06. **Diritto da vendere**: quota pari ad un mezzo della piena proprietà (9/108 ciascuno di proprietà dei coniugi [REDACTED], 24/108 di proprietà di [REDACTED], e 4/108 ciascuno di proprietà di [REDACTED]).

07. **Stato di possesso**: libero per la procedura.

08. **Conformità urbanistico-edilizia**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Ferdinando risulta che i fabbricati, proporzionati alle esigenze colturali del fondo, sono stati realizzati, in epoca antecedente al 1967, in un'area rurale posta al di fuori del perimetro urbano e, per tale ragione, sono da considerare regolari dal punto di vista urbanistico. Al contrario, le variazioni rilevate (realizzazione copertura a falde inclinate e tettoia) sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo e per tale ragione, considerata la presenza del vincolo paesaggistico ambientale, nella successiva fase di stima sarà valutata la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi.

09. **Vincoli urbanistici**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando risulta che, in base al vigente strumento urbanistico, il bene in oggetto ricade in Zona E – Agricola i

cui indici e parametri sono: 1) indice di fabbricabilità per abitazioni: 0,03 mc/mq; 2) indice di fabbricabilità nella realizzazione delle opere di cui ai punti B) e C) dell'art. 4 paragrafo C delle norme di attuazione: 0,10 mc/mq; 3) strumento di attuazione: concessione edilizia singola; 4) altezza massima: 7,50 metri; 5) numero massimo dei piani: 2; 6) distacco minimo degli edifici distanza/altezza: 2,00; 7) distacco minimo assoluto dai confini: 10,00 metri.

Si precisa, inoltre, che il territorio comunale di San Ferdinando è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D. Leg.vo n. 42/2004, della Legge Regionale n. 23/90 e del D.M. 12/12/1967.

10. **Impianti**: certificazione di conformità non presente.
11. **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. I parametri tecnici considerati sono il metro quadrato e 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, con sovrastanti fabbricati rurali,

- bene di cui al punto "a"

Agrumeto di ettari 2.85.60 $2.85.60 \text{ ha} \times 52.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 148.512,00$

- bene di cui al punto "b"

deposito di 129 mq $129,00 \text{ mq} \times 295,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.055,00$

- beni di cui al punto "c"

(il valore del sub 4 – lastrico solare è stato inglobato nella valutazione dei sub 2 e 3)

abitazione di 84 mq $84,00 \text{ mq} \times 310,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.040,00$

deposito di 125 mq $125,00 \text{ mq} \times 295,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 36.875,00$

Valore dell'intero € 249.482,00

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 44 % che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (3%) e per la messa a norma degli impianti (1%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni sottoposti a vendita forzata (5%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi (5%), dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%) nonché del diminuito valore per effetto dello scorporo della quota assegnata in conto di futura divisione (20%):

Valore al netto delle decurtazioni: $\text{€ } 249.482,00 \times 0,56 = \text{€ } 139.709,92$

Valore della quota di comproprietà (1/2 dell'intero) $\text{€ } 139.709,92 \times 1/2 = \text{€ } 69.854,96$.

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

Prezzo base d'asta _____ € 69.855,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it