



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 50/2024 R.G.Es. condotta da

contro



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali attuali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Suddivisione in lotti	4

Allegati:

- ~~il verbale di sopralluogo;~~
 - i fascicoli relativi ai lotti da 001 a 003.

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 sui beni pignorati siti in Palmi il giorno 12 marzo 2025.

02. **Pignoramento**, notificato in data 08/07/2024

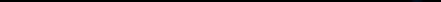
trascritto: il dì 11 luglio 2024 ai numeri 12642 R.G./10508 R.P.

a favore: [REDACTED], relativamente alle unità negoziali

1, 2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

control: -

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

-  , relativamente alle unità negoziali

2 e 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, part. 268.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 9.



unità neg. 3: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 41, part. 1381 sub 12.



03. Dati catastali attuali

- ~ Catasto Terreni di Palmi, bene intestato a [REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 34 particella 268, vigneto, classe 3, are 26.10, R.D. € 20,89 R.A. € 8,76.

Nota: si rileva una errata intestazione laddove in visura si riporta: [REDACTED]

[REDACTED].



~ Catasto Fabbricati di Palmi, beni intestati a [REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

Foglio 41 particella 1381 sub 9, Via Bruno Buozzi n. 8, piano: T, categoria C/1 classe 8,

consistenza 93 mq, superficie catastale totale 102 mq, rendita € 1.522,57.

particella 1381 sub 12, Via Bruno Buozzi n. 4, piano: T, categoria C/1 classe 8,

consistenza 85 mq, superficie catastale totale 101 mq, rendita € 1.391,59.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento



~ Bene identificato nel Catasto Terreni di Palmi al foglio 34 con la particella 268.



1) Intestato: dal 20/06/1986, per diritti pari all'intero, [REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato in data 20/06/1986 dal dr Domenico Pulejo, notaio in Palmi, trascritto il 22/07/1986 ai numeri 8786 R.G./7552 R.P.



Venditore: [REDACTED], diritti pari all'intero.

Acquirente: [REDACTED], diritti pari all'intero.



~ Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la particella 1381 sub 9 e 12.

La particella 1381 deriva dalla particella 609 (soppressa) a seguito di demolizione totale del 13 novembre 1995.





1) Intestati: dal 10/03/1995, per diritti pari all'intero, al signor [REDACTED]

[REDACTED].

Titolo: atto di compravendita rogato in data 10/03/1995 dalla dott.ssa Concetta Maria Costa,
notaio in Palmi, trascritto il 20/03/1995 ai numeri 4402 R.G./3643 R.P.

Venditori: [REDACTED]

[REDACTED], diritti pari all'intero.

Acquirente: Gagliostro Vincenzo, nato a Palmi il 18/06/1939, diritti pari all'intero.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Oltre al pignoramento di cui alla presente procedura, i beni in oggetto sono interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

5.1 **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 31/08/2005 ai numeri 21347 R.G./7088 R.P. per € 58.517,76.

a favore: E.T.R. S.p.A.

contro: [REDACTED].

derivante da: atto amministrativo, rep n. 15442/1994 del 13/06/2005, avente ad oggetto l'unità immobiliare foglio 41 part. 609 sub 7, già soppressa alla data di iscrizione in quanto confluita nella particella 1381.

5.2 **Fondo patrimoniale:**

trascritto: in data 12/02/2007 ai numeri 3328 R.G./1848 R.P.

a favore: [REDACTED]

[REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: atto di costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal notaio Concetta Maria Costa, notaio in Palmi, repertorio n. 35818 del 05/02/2007, trascritto il 12/02/2007 ai numeri





3328 R.G./1848 R.P., avente ad oggetto, tra altri beni, le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.3 Pignoramento immobili:

trascritto: in data 28/11/2008 ai numeri 23530 R.G./18280 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Palmi, rep. n. 216 del dì 01/09/2008, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.4 Pignoramento immobili:

trascritto: in data 06/12/2016 ai numeri 19809 R.G./16122 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Civile di Palmi, rep. n. 879 del 02/11/2016, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

5.5 Ipoteca volontaria:

iscritta: in data 17/04/2024 ai numeri 7183 R.G./504 R.P. per € 340.317,94.

a favore: [REDACTED].

contro: Gagliostro Vincenzo, nato a Palmi il 18/06/1939.

derivante da: atto notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia d'Aspromonte, rep. n. 109405 del 16/04/2024, avente ad oggetto le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati di Palmi al foglio 41 con la part. 1381 sub 9 e sub 12.

06. Suddivisione in lotti





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

LOTTO 001

Comune di Palmi, località “Tracciolino” – suolo della superficie catastale di 2.610,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 34 con la particella 268.

Prezzo base d'asta _____ € 11.745,00.

LOTTO 002

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 102,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 9.

Prezzo base d'asta _____ € 122.400,00.

LOTTO 003

Comune di Palmi, Via Bruno Buozzi – negozio della superficie catastale totale di 101,00 mq, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 41 con la particella 1381 sub 12.

Prezzo base d'asta _____ € 121.200,00.



L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





C.T.U. nella procedura esecutiva n. 50/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Palmi, località “Tracciolino” – suolo della superficie catastale di 2.610,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 34 con la particella 268.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	1
05. Identificazione catastale	2
06. Confini.....	2
07. Destinazione urbanistica.....	2
08. Conformità catastale:.....	2
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	2
10. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 5 fotografie;
- la documentazione catastale (visura, estratto di mappa);
- il certificato di destinazione urbanistica.

01. **Descrizione:** suolo di are 26.10 ubicato in località “Tracciolino”, alla periferia sud del centro abitato

del comune di Palmi. Il lotto, costituito da un'unica particella di forma irregolare, identificata con il mappale 268 del foglio 34, è attraversato per tutta l'estensione del suo lato nord, che misura circa 50,00 metri, dal sentiero “Tracciolino”. Il terreno, con giacitura acclive, è stato sistemato in quattro gradoni.

La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi; il fondo infatti, qualificato ancora come vigneto, è oggi variamente destinato alla realizzazione di colture orticole e alla coltivazione di alberi da frutto. Al momento dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato possibile rilevare che uno dei gradoni, il secondo partendo dal basso, è occupato da terzi senza titolo.

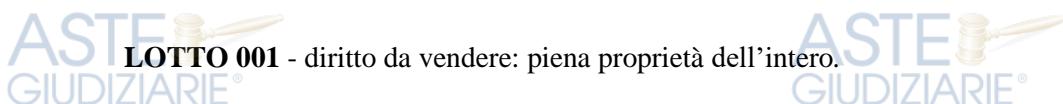
02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.

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

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** oltre al pignoramento, il bene in oggetto non è interessato



05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Palmi, foglio 34, part. 268.
06. **Confini:** la particella 268 confina, nel suo giro, con le particelle 316, 446, 246, 17, 24,586.
07. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico la particella 268 del foglio 34 ricade all'interno della - ATO "E" Ambito agricolo - normato dall'art. 114 delle N.T.A. e R.E.U., e per maggior porzione all'interno della - ATO "GEO" Ambito relativo all'assetto Geomorfologico - normato dall'art. 121 delle N.T.A. e R.E.U., inoltre ricade per piccola porzione all'interno della - ATO "RS" – Pista ciclabile di piano e zone panoramiche normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla parte generale).
08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.
09. **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.
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 simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. 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 001 - diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Terreno della superficie catastale di ettari 0.26.10

Valore dell'intero: 0.26.10 ha x 50.000,00 €/ha = € 13.050,00.





Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), nonché della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 13.050,00 x 0,90 = € 11.745,00.



Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 11.745,00.**



L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

