

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 66/2019 R.G.E. Promossa da JULIET

S.P.A. contro XXXXXXXXXX

LOTTO 002

Descrizione – Diritto da vendere – Stato di possesso –
Identificazione catastale – Confini – Storia e Legittimità –
Conformità catastale – Urbanistica – Valutazioni – Allegati.

LOTTO 002 – Terreno agricolo avente giacitura in piano, dotato di
pozzo aziendale adibito a kiweto e Seminativo irriquo sito in
Località “POLINARO”, SP 55, del Comune di, **Rosarno (Fq 26,
P.Ile 273, 358, 359, 407), dell'estensione** catastale complessiva di
mq 18590, con annessi fabbricati agricoli (di cui uno è un
capannone agroindustriale in struttura metallica di 400 mq, per mt
4,70 di altezza).

Trattasi di un fondo rustico, sito alla località Polinaro del Comune di ROSARNO (RC), con annessi fabbricati ad uso agroindustriale, censito catastalmente come meglio specificato nella seguente tabella.

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
2	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	273	A	FRUTTETO	1	Ha 0.78.08
3	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	273	B	AGRUMETO	1	Ha 0.18.92
4	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	358 (ex 275)	A	FRUTTETO	1	Ha 0.07.79
5	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	358 (ex 275)	B	AGRUMETO	1	Ha 0.75.70
6	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	359 (ex 275)	-	Ente urbano	1	Ha 0.04.61
7	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	F	26	359	1	D/7 - FABBR. COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	1	Ha 0.04.61
8	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	407 (ex 179)	1	Ente urbano	1	Ha 0.00.80
9	1	1/1 p.p.	ROSARNO	C.da Polinaro, PT-P1	F	26	407	1	A/4 - Abitaz. di tipo popolare	1	VANI 5 (mq 96)

La consistenza complessiva del corpo, comprensiva della superficie su cui ricadono i fabbricati, è pari a mq 18590.

I corpi di fabbrica insistenti sul corpo sostanzialmente sono due.

Uno è un fabbricato industriale per uso agricolo ad una elevazione f.t., ricadente nella particella 359, di altezza pari a mt 4,70, con strutture portanti in acciaio, ad un pilastro centrale, chiuso sia lateralmente che sul tetto con pannelli in lamiera. Sorge su una superficie di sedime di mq 400 realizzata in cemento armato, leggermente rialzata dal suolo, avente dimensioni di mt 20 x mt 20.



Tale struttura è assentita con regolare permesso di costruire n. 73/2008.



Mentre riguardo l'altro manufatto vi è da dire che si tratta di un piccolo fabbricato in muratura a due elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella 407. Questa deriva dalla ex particella 179 di mq 80 catastalmente risultante come fabbricato rurale. In effetti stando anche a quanto riportato sull'atto di compravendita il fabbricato risale come epoca di costruzione anteriore al 1° settembre 1967. Questo viene ristrutturato e nel passaggio all'urbano viene censito con la categoria catastale A/4 – (Abitazione di tipo popolare). Essendo disposto su due livelli (come anche descritto catastalmente) attualmente il piano terra è utilizzato come ufficio per l'attività. Presso gli atti del Comune non si è riusciti a reperire permessi inerenti la ristrutturazione dell'opera.



Inoltre, nel fondo insistono altre piccole opere edili non regolari dal punto di vista edile, ma facilmente sanabili. Sia il fabbricato industriale, sia il fabbricato in cemento, presentano delle tettoie aperte non assentite ed ancora da accatastare. La tettoia del fabbricato industriale si sviluppa su tutto il suo lato Ovest con una larghezza di circa mt 4,50, ha altezza corrispondente a quella del fabbricato e la piattaforma in cemento armato è anch'essa un prolungamento di quella del fabbricato, quindi leggermente rialzata dal suolo. Mentre la tettoia dell'altro manufatto si sviluppa su tutto il lato Nord dello stesso con una larghezza di circa mt 6. Di fatto tali tettoie abusive aperte ricadono sulla particella 358. In effetti la



stessa viene contrassegnata in mappa con delle freccette le quali indicano la presenza di fabbricati ancora da accatastare. Infine sul lato est del capannone si trova un piccolo manufatto abusivo in muratura in blocchi.

Riguardo la superficie utilizzata per scopi agronomici vi è da dire che abbiamo una porzione adibita a Kiwi specializzato in ottime condizioni vegeto-produttive corredato di tutte le strutture necessarie compreso l'impianto irriguo sottochioma per (circa mq **8500** ricadente per lo più sulla p.lla 273) e la restante parte ad orto irriguo o superficie seminabile in irrigua (circa mq **9400** ricadente per lo più sulla p.lla 358).

Le particelle sono contigue, con giacitura in piano e contorni regolari. Il suolo è di medio impasto tendente al sabbioso con buone potenzialità agronomiche, maggiormente valorizzate dalla presenza della disponibilità idrica che consentono di praticare colture di pregio come appunto il kiwi e la serricoltura.

N.B. Per una più articolata descrizione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

DIRITTO DA VENDERE

Il diritto da vendere corrisponde ad **1/1** della **piena proprietà** sul lotto come sopradescritto.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONI

Stando alle dichiarazioni del soggetto pignorato il bene è condotto dagli egli stesso.

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
2	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	273	A	FRUTTETO	1	Ha 0.78.08
3	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	273	B	AGRUMETO	1	Ha 0.18.92
4	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	358 (ex 275)	A	FRUTTETO	1	Ha 0.07.79
5	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	358 (ex 275)	B	AGRUMETO	1	Ha 0.75.70
6	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	359 (ex 275)	-	Ente urbano	1	Ha 0.04.61
7	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	F	26	359	1	D/7 - FABBR. COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	1	Ha 0.04.61
8	1	1/1 p.p.	ROSARNO	Polinaro	T	26	407 (ex 179)	1	Ente urbano	1	Ha 0.00.80
9	1	1/1 p.p.	ROSARNO	C.da Polinaro, PT-P1	F	26	407	1	A/4 - Abitaz. di tipo popolare	1	VANI 5 (mq 96)

CONFINI

Il corpo nella sua interezza confina in senso orario seguendo quanto riportato in mappa, con le p.lle 64, 67, 399, 274, e 276, dal lato Sud-Ovest con le p.lle 269-278. Queste non sono oggetto di pignoramento, ma rappresentano un piazzale logistico per lo stabilimento e la relativa via d'accesso per lo stesso, in quanto a sua volta confinanti con la strada la Strada Provinciale 55.

STORIA E LEGGITTIMITA'

In base alla certificazione notarile della D.ssa Maria Concetta TREDICI, Notaio in Termini Imerese si è potuto rilevare quanto segue.

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO
Cespite N.1:



Il cespite N. 1 di cui alla presente procedura esecutiva (terreno



censito al foglio 8, particella 136) appartiene al debitore [REDACTED]

[REDACTED] interamente ed in piena proprietà, per averlo

acquistato, quale bene personale in esclusione dalla comunione legale dei



beni e con le agevolazioni di cui alla Legge sulla Piccola Proprietà



Contadina, con atto di compravendita del 13/ [REDACTED] /2 [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED] e, alla predetta dante causa il terreno de

quo, era pervenuto, a sua volta, con atto di compravendita del 21/ [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] art. e con successivo atto di



rettifica *(nella sola parte dell'indicazione dei propri dati anagrafici)* del

13/09/ [REDACTED]

[REDACTED]



Cespiti NN. 2-3-4-5-6-7-8-9:



I cespiti NN.2-3-4-5-6-7-8-9 oggetto della presente procedura

esecutiva appartengono al debitore [REDACTED]

[REDACTED] i beni personali esclusi dalla comunione legale dei beni per



acquisto dallo stesso effettuatore delle originarie particelle 273/A (are



78.08 frutteto di 1°) e 273/B (are 18.92 agrumeto di 1°) / e della particella



275 (oggi frazionata in part.lla 358/A e 358/B e 359 ente urbano) ove



insiste l'opificio (Cat. D/7) che costituisce il cespite N.7 nonché della

particella 179 di ca. 80 (F.R oggi part.lla 407 sulla quale insiste il cesp.

N.9) con atto di compravendita del 13/ [REDACTED] ai rogiti del



ASTE
GIUDIZIARIE

Notaio Marcella Clara reni di Palmi atto trascritto il 15/09/2004 ai

NN.1 [REDACTED] La vendita avveniva da potere di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Al citato dante causa, detti

immobili, e precisamente terreni allora censiti con le particelle 65 (di

Ha. 2.09.80) / 68 (di Ha. 1.59.20) e 179 (F.R. di ca. 80), erano pervenuti, a

sua volta, con l'esclusione dal regime di comunione legale dei beni con

atto di compravendita del 27/08/ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cespiti NN. 10-11-12:

I Cespiti NN. 10-11-12 i cui alla presente procedura esecutiva

appartengono al debitore [REDACTED] in

piena proprietà e quali beni personali, per acquisto da esso effettuato per

l'intero (con riguardo alla casa per civile abitazione censita al Foglio 10

Particella 294 sub.5) e per la quota indivisa di 1/3 (con riguardo agli

immobili censiti al Foglio 10 particella 294 sub. 1 / 294 sub.10) con atto di

compravendita del 13/ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1939.

Dette porzioni immobiliari vennero edificate su un lotto di terreno esteso

are 5.05 sito in C/da Pozzo censito al Foglio 10 Particella 294 (ex 110) di

proprietà del citato dante causa [REDACTED] il quale, ne era divenuto

proprietario con atto di compravendita del [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

potere di

[REDACTED] con il quale atto,

ASTE
GIUDIZIARIE

lo stesso, acquistava un terreno libero di 505 mq censito con la particella 294 facente parte della Partita Catastale 861 Foglio 10 Particella 110.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1 Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del **13/09/2004 Rep. 41986** ai rogiti del **Notaio Marcella Clara Reni di Palmi**, ipoteca iscritta il **15/09/2004** ai NN. **15317/2955** in favore della **Mps Bancaverde S.p.a. con sede in Firenze** contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 400.00,00 (sorte capitale €200.00,00) gravante sul **cespite N.1 (part.lla 136 Foglio 8)** sul **cespite N.8 (part.lla 294 sub. 5 Foglio 10)**, sul **cespite N. 2-3 (particelle 273/A e 273/B Foglio 26)**, sui **cespiti NN. 4-5 (oggi part.lle 275 e 179)**, sui **cespiti NN: 11-12 (part.lla 294 sub.2 / 294 sub.10 Foglio 10)** per quota di **1/3**.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2 Trascrizione del **31/07/2006** ai NN. **15687/10668** nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal **Notaio Maria Tripodi di Polistena** il **20/07/2006 Rep. 26275**, in favore del **Comune di Rosarno** contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED] con il quale atto veniva asservito il terreno censito al Foglio 26 part.lla 273 / 275 / 278/ 269 e la particella 944 del Foglio 10 nei limiti della volumetria consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE

3 Atto di pignoramento immobiliare del **30/10/2019** trascritto il **29/11/2019** ai NN. **18751/15082** in favore della società **Mps Capital Services spa con sede in Firenze** contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CONFORMITA' CATASTALE

Le indicazioni catastali in linea di massima sono conformi. Vi sono solo alcune anomalie connesse all'aggiornamento delle colture in atto. Inoltre le doppie frecce catastalmente stanno ad indicare che esistono dei fabbricati non denunciati al catasto. Realmente sono costituite dalle porzioni a tettoia e dal piccolo manufatto in blocchi.

URBANISTICA

La zona in questione, secondo quanto riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rosarno, urbanisticamente viene identificata come **zona agricola E**. Gli indici urbanistici sono riportati sullo stesso certificato allegato alla presente. Vi è da precisare che la cubatura del capannone industriale di mq 400 viene appoggiata sulle p.lle 273-275-179.

VALORE DI MERCATO

Il valore ordinario per i beni aventi caratteristiche simili in tale zona può essere così rappresentato:

Riguardo la parte puramente agricola il kiweto può essere valutato per € 6,00 al mq, mentre la parte di terreno libero si è valutata per € 3,00 al mq proprio per le potenzialità di produrre colture di pregio.

In merito alla parte edile il capannone industriale gli si attribuisce un valore di € 800,00/mq, mentre il fabbricato in muratura un prezzo forfettario di € 500,00/mq comprensivo sia del piano terra e piano primo. Infine la porzione di suolo adibita a parcheggi e tettoie viene stimata per € 50,00/mq.

Quindi facendo i dovuti conteggi avremo:

UNITA'	superficie mq	valore unitario €/mq	Valore
kiwi	8500	€ 6,00	€ 51.000,00
seminativo irrigabile	9400	€ 3,00	€ 28.200,00
capannone	400	€ 800,00	€ 320.000,00
fabbricato in muratura tra pt e p1	80	€ 500,00	€ 40.000,00
tettoie e ed aree annesse	210	€ 50,00	€ 10.500,00
TOTALE	18590		€ 449.700,00

In riferimento al cespite descritto nella presente relazione, sulla base di articolate indagini di mercato, tenuto conto dell'andamento della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore:

LOTTO 002 – Terreno agricolo avente giacitura in piano, dotato di pozzo aziendale adibito a kiweto e Seminativo irriquo sito in Località "POLINARO", SP 55, del Comune di, Rosarno (Fg 26, P.Ile 273, 358, 359, 407), dell'estensione catastale complessiva di mq 18590, con annessi fabbricati agricoli (di cui uno è un capannone agroindustriale in struttura metallica di 400 mq, per mt 4,70 di altezza).

Prezzo base d'asta € 449.700,00



La quota pignorata è pari a 1/1 della p.p.



N.B. Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dott. Agr. Carmelo FOTI

