

65/01 P.4

LOTTO 001

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage e cantina al piano interrato, e corte di circa 421 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 832, contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

Prezzo base d'asta € 14.477,00 ✓

LOTTO 002

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, allo stato rustico, con corte di circa 490 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 833, contrada Greca, piano terra, in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta € 5.986,00 ✓

LOTTO 003

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, con annessa autorimessa, al piano interrato, e corte di circa 603 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 834, contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 415,75.

Prezzo base d'asta € 16.933,00 ✓

LOTTO 004

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, con corte di circa 528 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 835, contrada Greca, piano terra, in corso di costruzione.

Prezzo base d'asta € 13.087,00 ✓

LOTTO 005

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage, cantina al piano interrato, e corte di circa 595 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 836, contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 475,14, e nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1334 uliveto, classe 3, are 1,80, R.D. € 0,79, R.A. € 0,93, e con la particella 1346 fabbricato rurale, are 0,05.

Prezzo base d'asta € 14.680,00 ✓

LOTTO 006

65/01 P.6

OMISSIS

LOTTO 007

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage, ripostiglio e cantina, al piano interrato, e corte di circa 380 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 838, contrada Greca, piano terra e seminterrato, categoria A/7 classe 2, consistenza 11 vani, € 653,32.

Prezzo base d'asta € 17.172,00 ✓

LOTTO 008

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un terreno edificabile della superficie di 5.152 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1337, uliveto, classe 3, are 51,52, R.D. € 22,62, R.A. € 26,61.

Prezzo base d'asta € 17.480,00 ✓

LOTTO 009

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un terreno edificabile della superficie di 7.444 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1338, uliveto, classe 3, are 74,44, R.D. € 32,68, R.A. € 38,45.

Prezzo base d'asta € 20.205,00 ✓

LOTTO 010

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un terreno edificabile della superficie di 2.838 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1339, uliveto, classe 3, are 28,38, R.D. € 12,46, R.A. € 14,66.

Prezzo base d'asta € 6.933,00 ✓

LOTTO 011

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un terreno edificabile della superficie di 8.300 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1340, uliveto, classe 3, are 78,17, R.D. € 34,32, R.A. € 40,37, e con la particella 1341, uliveto, classe 3, are 4,83, R.D. € 2,12, R.A. € 2,49.

65/01 P. 7

Prezzo base d'asta € 24.781,00 OK

LOTTO 012

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un fabbricato a tre piani fuori terra, con corte di circa 1663 m², ubicato in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato, in parte, nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 849 sub 2, contrada Greca, piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza 121 m², rendita € 187,47, utilità comune particella 849 sub 1, e con la particella sub 3, contrada Greca, piano terra, primo e secondo, categoria A/3 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 325,63, ed, in parte, nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1342 uliveto, classe 3, are 15,25, R.D. € 6,69, R.A. € 7,88.

Prezzo base d'asta € 24.366,00 OK

LOTTO 013

Quota pari ad un settimo della piena proprietà su un fabbricato a due piani fuori terra, con annesso garage e giardino di circa 802 m², ubicato in contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1343, uliveto, classe 3, are 6,80, R.D. € 2,99, R.A. € 3,51, e con la particella 1345 fabbricato rurale, are 3,15.

Prezzo base d'asta € 19.872,00 OK

LOTTO 014

Piena proprietà di un magazzino al piano terra, della superficie catastale di 226 m², ubicato in Via Dante Alighieri n° 57/a di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 24 con la particella 1438 sub 3, piano terra, categoria C/3 classe terza, consistenza 226 m², rendita € 420,19.

Prezzo base d'asta € 94.920,00 OK

65/01P8

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage e cantina, al piano interrato, e corte di circa 421 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 832.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato a

_____ proprietari dell'intero, ciascuno per i propri diritti.

Foglio 13 particella 832, Contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 832. Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 832, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

Quasi

65/01 P.9

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**1) Ipoteca volontaria:**

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di
R.C. per £ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.
a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in
Padova.
contro:

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da
Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di
R.C. per £ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio
n° 5 del 18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di
Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della
piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101.
Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena,
foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II.

GS/01 P. 10

di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro:

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage e cantina al piano interrato, e corte di circa 421 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 832. Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio, cui si accede direttamente dalla sopra citata strada comunale. Al servizio delle varie abitazioni è stata creata una viabilità interna a spese della particella 1336. Detta particella è costituita da un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, da una strada esterna ubicata ad ovest e da altre tre strade di collegamento disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi planimetria allegata). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Greca" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo". La particella 832, di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 660 m² ed è interamente recintata con un muretto di cemento e con una bordura di siepi. Il lotto è dotato di un accesso pedonale, dal piazzale ubicato a sud-est, e di un accesso carrabile, dalla strada esterna posta sul lato nord-ovest. La villetta, realizzata con struttura in cemento armato, copre una superficie lorda di circa 178 m². Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con tegole; la facciata è intonacata e

GS/01 P. 11

tinteggiata; le finestre, le porte-finestre e le persiane sono di legno, in discreto stato di conservazione. L'unità abitativa, denunciata per l'accatastamento con scheda n° 509/1989, è costituita da un piano fuori terra, con altezza interna utile di 3,20 metri, e da un parziale piano interrato, con altezza interna utile di 2,40 metri. Il piano terra, della superficie netta di circa 157 m², è costituito da un ingresso-soggiorno, una cucina, due bagni, un corridoio, tre camere, cui si aggiungono due balconi di circa 11 m². Il piano interrato, della superficie netta di circa 40 m², è costituito da una cantina, cui si accede da una scala interna ubicata nel vano cucina. La corte ha una superficie di circa 421 m². La superficie convenzionale complessiva ammonta a circa 231 m². Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

Successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria e della denuncia di accatastamento sono state realizzate ulteriori opere senza autorizzazione e, più precisamente:

- a) la camera ubicata allo spigolo nord-ovest del fabbricato, è stata ampliata a spese di un balcone di circa 6 m²;
- b) il tetto dell'abitazione è stato prolungato, sul lato ovest, con una tettoia di complessivi 61 m², realizzata con struttura metallica e copertura di tegole. Al piano interrato, nella zona sottostante all'area coperta dalla tettoia, è stata costruita un'autorimessa, con struttura in cemento armato, cui si accede, per mezzo di una rampa in battuto di cemento, dalla strada che lambisce il confine nord-ovest del lotto.

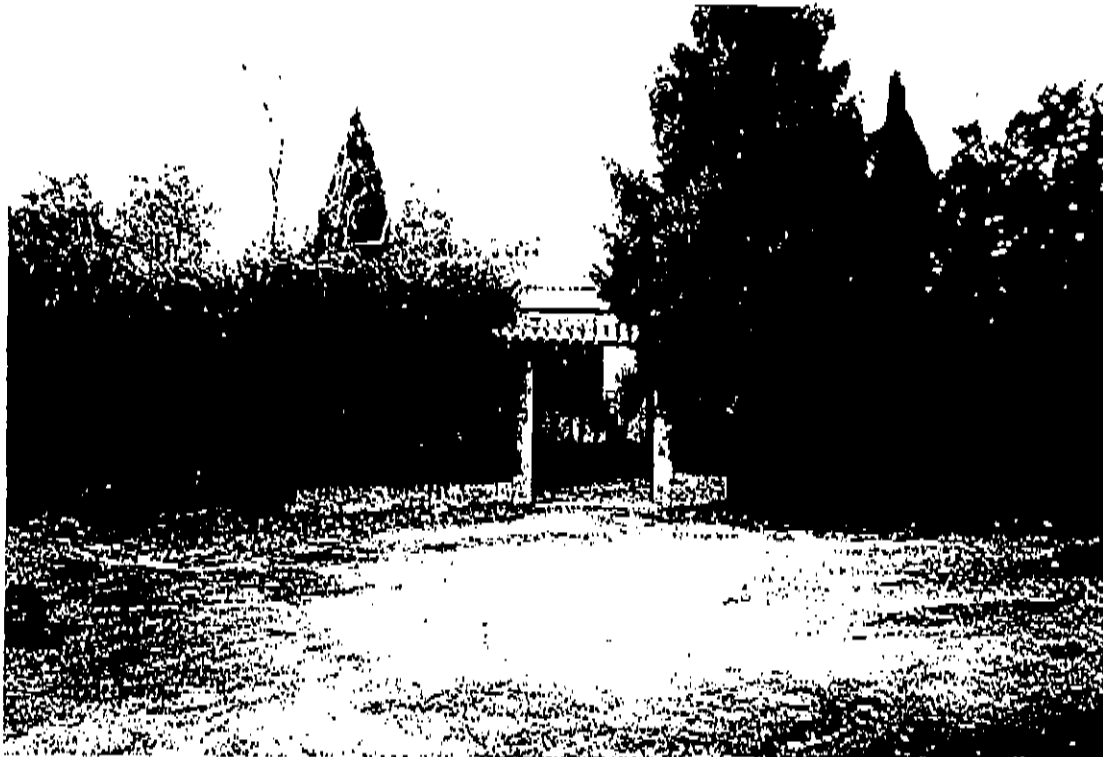
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 832 contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina, per tre lati, con la particella 1336 e, con il rimanente lato, con la particella 833.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED]
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.C./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED], denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei

65/01 P.13



- Foto 1: accesso pedonale dal piazzale ubicato al centro dell'insediamento abitativo



- Foto 2: gli infissi interni ed esterni sono di legno, in discrete condizioni di manutenzione



GS/01 P. 14



• Foto 3: lato posteriore dell'abitazione



• Foto 4: tettoia con struttura di ferro, realizzata sul lato ovest



GS/01P.15

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.c. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, allo stato rustico, con corte di circa 490 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 833.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato al

(proprietari dell'intero, ciascuno per i propri

diritti.

Foglio 13 particella 833, contrada Greca, piano terra, in corso di costruzione;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 833

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 833, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

OMISSIS

65/01 P. 16

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omissis

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
£ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro: [redacted] per diritti pari a 2/9 della piena
proprietà e contro [redacted]

65/01 P.17

██████████ per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.
 derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 7322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
 L. 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
 18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
 particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
 Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
 Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
 particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
 particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
 Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
 Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
 particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che,
 successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed
 ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, allo stato

65/01 P. 18

rustico, con corte di circa 490 m², ubicata in Contrada Grecà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 833.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio, cui si accede direttamente dalla sopra citata strada comunale. A servizio delle varie abitazioni è stata creata una viabilità interna a spese della particella 1336. Detta particella è costituita da un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, da una strada esterna ubicata ad ovest e da altre tre strade di collegamento disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi planimetria allegata). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Grecà" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo".

Il bene di cui al presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, coincidente con la particella 833, della superficie catastale di 660 m²; su tale area, priva di recinzione, è stata iniziata, ma non portata a termine, la costruzione di una villetta ad un piano fuori terra, su una superficie di circa 170 m². Il fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, presenta solo i muri di tamponamento esterni, privi di intonaco. Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con guaina bituminosa. Le aperture sono dotate di infissi esterni di legno, in pessimo stato di conservazione.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 833, contrada Grecà, piano terra, in corso di costruzione.

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Grecà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina con la particella 833, per tre lati con la particella 1336, e con la strada comunale "Grecà".

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del

65/01 P. 20



• Foto 1: la villetta vista dalla strada comunale "Greca"



• Foto 2: l'interno è ancora privo di divisioni



65/01 P. 21

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessa autorimessa, al piano interrato, e corte di circa 603 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 834.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato a /

proprietari dell'intero, ciascuno per i propri

diritti.

Foglio 13 particella 834, contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 415,75;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 834

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 832, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De, cuius:

Eredi:

Omissis

GS/01 P.22

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omnes

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.P. di R.C. per
€ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro: ~~_____~~ per diritti pari a 2/9 della piena

65/01 P. 23

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
£ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: [REDACTED] nato a Cinquefrondi il 22/03/1955.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: [REDACTED]

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

65/01 P.25

piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 415,75,...

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina con le particelle 835, 1336 e con la strada comunale "Greca".

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato da uno dei comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata, in data 17/06/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5501 da parte della signora [redacted] la concessione edilizia non è stata ancora rilasciata. La villetta, inserita in mappa con tipo mappale n° 1666/88, è stata denunciata per l'accatastamento con scheda n° 504/1989. In seguito alle operazioni di sopralluogo è emerso che il fabbricato è difforme sia alla planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria e sia alla planimetria presentata per l'accatastamento. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, comprendente il valore delle opere realizzate successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria:

LOTTO 003 (diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà)

abitazione della superficie convenzionale complessiva di circa 245 m²

65/01 P. 26

245,00 m² x 590,00 €/m² = € 144.550,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 20%, che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi;

riduzione 18 %

€ 144.550,00 x 0,18 = € 26.019,00

valore al netto delle decurtazioni:

€ 144.550,00 - € 26.019,00 = € 118.531,00

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero)

€ 118.531,00 x 1/9 = € 13.170,11

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta

€ 13.170,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

GS/01 P. 27



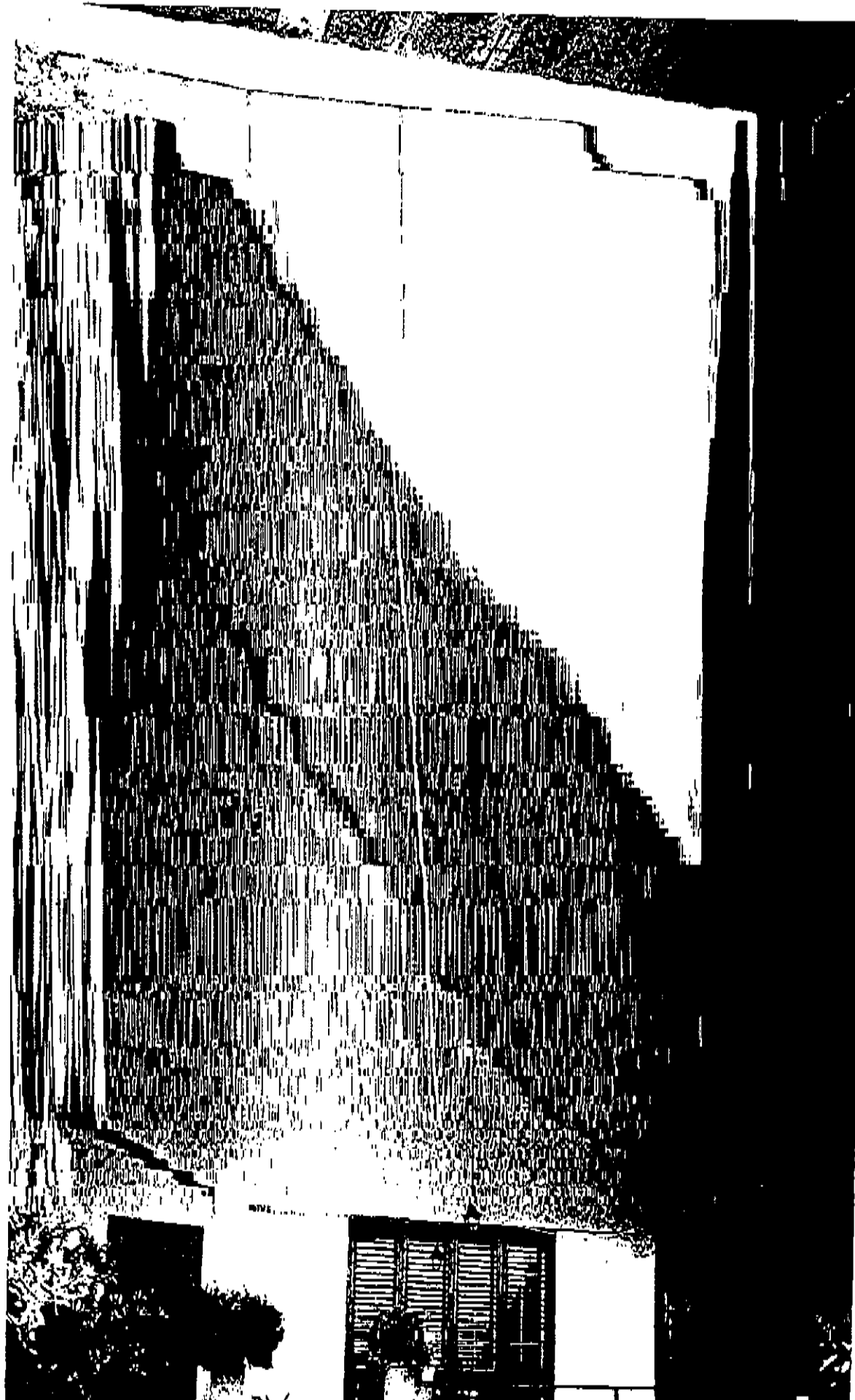
• Foto 1: la villetta vista dalla strada comunale "Grecà"



• Foto 2: accesso pedonale, dal piazzale ubicato ad ovest



65/01 P. 28





- Foto 3: gli infissi interni ed esterni sono di alluminio, in buone condizioni di manutenzione



65/01 P. 29

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con corte di circa 528 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 835.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato a

(proprietari dell'intero, ciascuno per i propri

diritti.

Foglio 13 particella 835, contrada Greca, piano terra, in corso di costruzione;**PRECEDENTI PROPRIETARI****Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 835**

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 832, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omissis

65/01 P.30

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius

Eredi:

op. n. 5

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per

€ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro:

65/01 P. 32

circa 528 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 835.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio, cui si accede direttamente dalla sopra citata strada comunale. A servizio delle varie abitazioni è stata creata una viabilità interna a spese della particella 1336. Detta particella è costituita da un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, da una strada esterna ubicata ad ovest e da altre tre strade di collegamento disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi planimetria allegata). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Greca" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo".

La particella 835, della superficie catastale di 750 m², è interamente delimitata con un muretto di cemento ed è parzialmente recintata con paletti di ferro e rete metallica. Il lotto, di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante, è dotato di un accesso pedonale, dal piazzale ubicato ad ovest, e di un accesso carrabile, dalla strada comunale "Greca".

La villetta, realizzata con struttura in cemento armato, copre una superficie lorda di circa 170 m². Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con giuina bituminosa; la facciata è intonacata al rustico; le finestre, le porte-finestre e le persiane sono di alluminio verniciato. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

L'unità abitativa, costituita da un piano fuori terra con altezza interna utile di 3,20 metri, secondo la planimetria allegata alla domanda di condono edilizio, ha una superficie netta di circa 147 m² e si compone di una cucina, un ripostiglio, un soggiorno, due bagni, un corridoio, tre camere, cui si aggiungono due balconi di circa 11 m². La corte ha una superficie di circa 528 m². La superficie convenzionale complessiva ammonta a circa 228 m².

Successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria è stata realizzata, senza autorizzazione, sul lato est dell'abitazione, una tettoia con struttura metallica e copertura di lamiera di circa 52 m².

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 835, contrada Greca, piano terra, in corso di costruzione.

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina nel suo giro con la particella 834, con la strada comunale "Greca", e con le particelle 1343, 1344, 836 e 1336.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

65/01 P. 33

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato da uno dei comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata, in data 30/09/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 8531 da parte della signora [REDACTED]. La concessione edilizia non è stata ancora rilasciata. La villetta, inserita in mappa con tipo mappale n° 1667/88, è stata denunciata come villetta in corso di costruzione. In seguito alle operazioni di sopralluogo è emerso che il fabbricato è difforme alla planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: scheda catastale da presentare.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, comprendente il valore delle opere realizzate successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria:

LOTTO 004 (diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà)

abitazione della superficie convenzionale complessiva di circa 228 m²

228,00 m² x 490,00 €/ m² = € 111.720,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 18%, che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 18 %

€ 111.720,00 x 0,18 = € 20.109,60

65/01 P. 34

Valore al netto delle decurtazioni: € 111.720,00 – € 20.109,60 = € 91.610,40

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero) € 91.610,40 x 1/9 = € 10.178,93

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta € 10.178,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P.35



• Foto 1: la villetta si presenta con la facciata intonacata al rustico



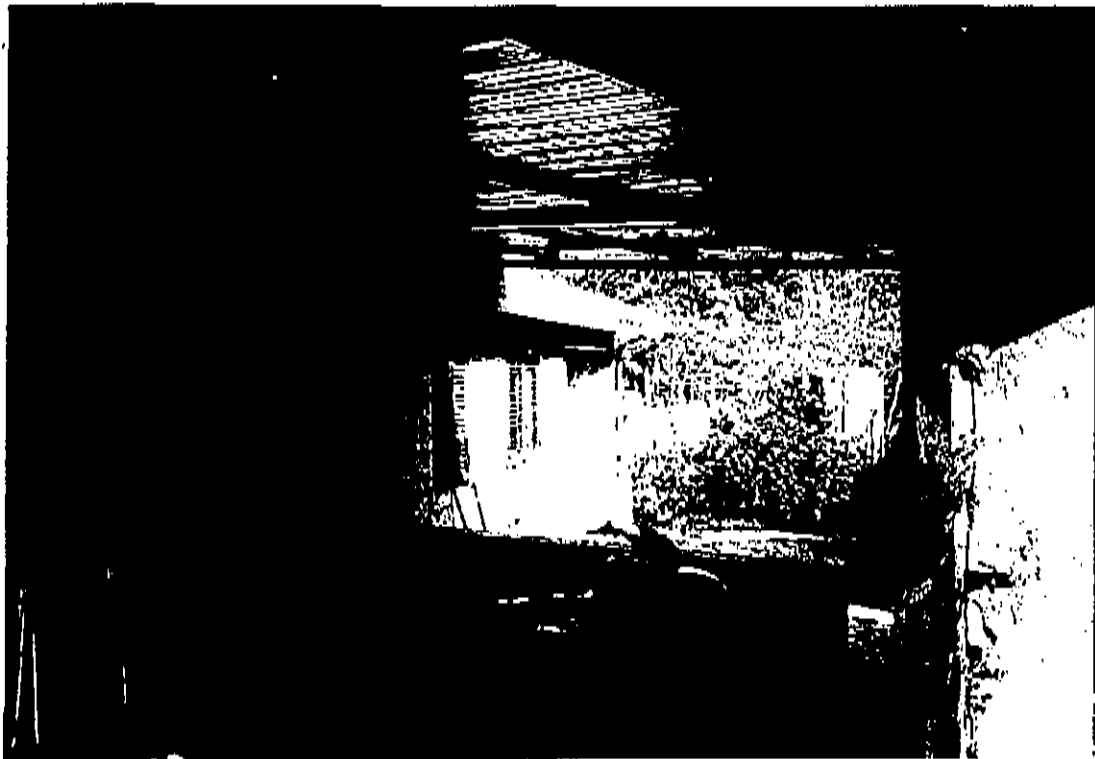
• Foto 2: gli infissi esterni sono di alluminio verniciato in buone condizioni di conservazione



65/01 P.36



- Foto 3: il tetto è ricoperto con guaina bituminosa



- Foto 4: tettoia realizzata sul lato posteriore dell'abitazione



GS/01 P. 57.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage, cantina al piano interrato, e corte di circa 595 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 836, nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1334 e 1346.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

I beni pignorati allo stato attuale sono così censiti:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a

per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

foglio 13 particella 1344, uliveto, classe 3, are 1.80, R.D. € 0,79, R.A. € 0,93;
particella 1346, fabbricato rurale, are 0,05.

note: la particella 1346, qualificata come fabbricato rurale, identifica in realtà una piccola porzione di terreno, staccata dalla corte del fabbricato rurale censito con la particella 150.

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato a

proprietari dell'intero, ciascuno per i propri diritti.

Foglio 13 particella 836, contrada Greca, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 475,14;

PRECEDENTI PROPRIETARI



Beni identificati al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 836 ed al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con le particelle 1344 e 1346.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 836, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

La particella 1344 è derivata dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento; la sua superficie ricade all'interno dell'area della ex particella 297, gravata per diritti pari ad un nono dell'intero. La particella 1346 è derivata,

65/01 P. 38

con la stessa variazione catastale sopra citata, dal frazionamento della particella 150.

1) Intestati: come particelle 150 e 297, in data anteriore al di 01/01/1980, per diritti pari ad 7/9 della piena proprietà, al signor 


2) Intestati:

65/01 P. 39

Titolo:

De cuius:

Eredi:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**1) Ipoteca volontaria:**

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR. II. di R.C. per
£ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.
contro:

di 01/04/1966, per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena,
repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR. II. di R.C. per
£ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto

GS/01 P. 40

Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbrianti di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria R.R. di R.C.
a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro:

bene gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbrianti di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbrianti di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage, cantina al piano interrato, e corte di circa 595 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Fabbrianti al foglio 13 con la particella

836, e nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1334 e 1346.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio, cui si accede direttamente dalla sopra citata strada comunale. A servizio delle varie abitazioni è stata creata una viabilità interna a spese della particella 1336. Detta particella è costituita da un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, da una strada esterna ubicata ad ovest e da altre tre strade di collegamento disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi planimetria allegata). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Greca" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo".

Le particelle 836, 1334 e 1346, che compongono il lotto, hanno una superficie catastale complessiva di 845 m². La villetta, realizzata con struttura in cemento armato, copre una superficie lorda di circa 172 m². Essa è costituita da un piano fuori terra, con altezza interna utile di 3,20 metri. Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con tegole; la facciata è intonacata al rustico; le finestre, le porte-finestre e le persiane sono di alluminio

65/01 P. 41

verniciato.

L'unità abitativa, denunciata per l'accatastamento con scheda n° 507/1989, è costituita da un piano fuori terra, con altezza interna utile di 3,20 metri. Il piano terra, della superficie netta di circa 151 m², è costituito da un soggiorno-cucina, tre bagni, un corridoio e tre camere, cui si aggiungono due balconi di circa 11 m². La corte ha una superficie di circa 595 m². La superficie convenzionale complessiva ammonta a circa 241 m². Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

Successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria e della denuncia di accatastamento sono state realizzate ulteriori opere senza autorizzazione e, più precisamente:

- a) il tetto dell'abitazione è stato prolungato, sul lato est, con una tettoia di complessivi 35 m², realizzata con struttura metallica e copertura di lamiera. Al piano interrato, nella zona sottostante all'area coperta dalla tettoia, è stato costruito, con struttura in cemento armato, un piano cantinato;
- b) su una porzione della particella 1343, al confine con la strada privata identificata con la particella 1336, è stata costruita un'autorimessa della superficie lorda complessiva di circa 43 m²; il manufatto, con struttura in cemento armato e copertura piana, presenta la facciata intonacata al rustico ed il tetto, adibito a terrazzino, rivestito con piastrelle di ceramica.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 836, contrada Greccà, piano terra, categoria A/7 classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 475,14. Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1334, uliveto, classe 3, are 1.80, R.D. € 0,79, R.A. € 0,93, e particella 1346, fabbricato rurale, are 0.05.

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Greccà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina, per tre lati, con le particelle 835, 1343, 1345 e 1336.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione [redacted] [redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato da uno dei comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

65/01 P. 42

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata, in data 26/09/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 8381 da parte del signor ██████████. La concessione edilizia non è stata ancora rilasciata. La villetta, inserita in mappa con tipo mappale n° 1668/88, è stata denunciata per l'accatastamento con scheda n° 5077/1989. In seguito alle operazioni di sopralluogo è emerso che il fabbricato è difforme sia alla planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria e sia alla planimetria presentata per l'accatastamento. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, comprendente il valore delle opere realizzate successivamente alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria:

LOTTO 005 (diritto da vendere: **quota pari ad un nono della piena proprietà**)

abitazione della superficie convenzionale complessiva di circa 240 m²

241,00 m² x 520,00 €/ m² = € 125.320,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfettaria del 18%, che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 18 % € 125.320,00 x 0,18 = € 22.557,60

valore al netto delle decurtazioni: € 125.320,00 - € 22.557,60 = € 102.762,40

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero) € 102.762,40 x 1/9 = € 11.418,04

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto delle decurtazioni apportate:

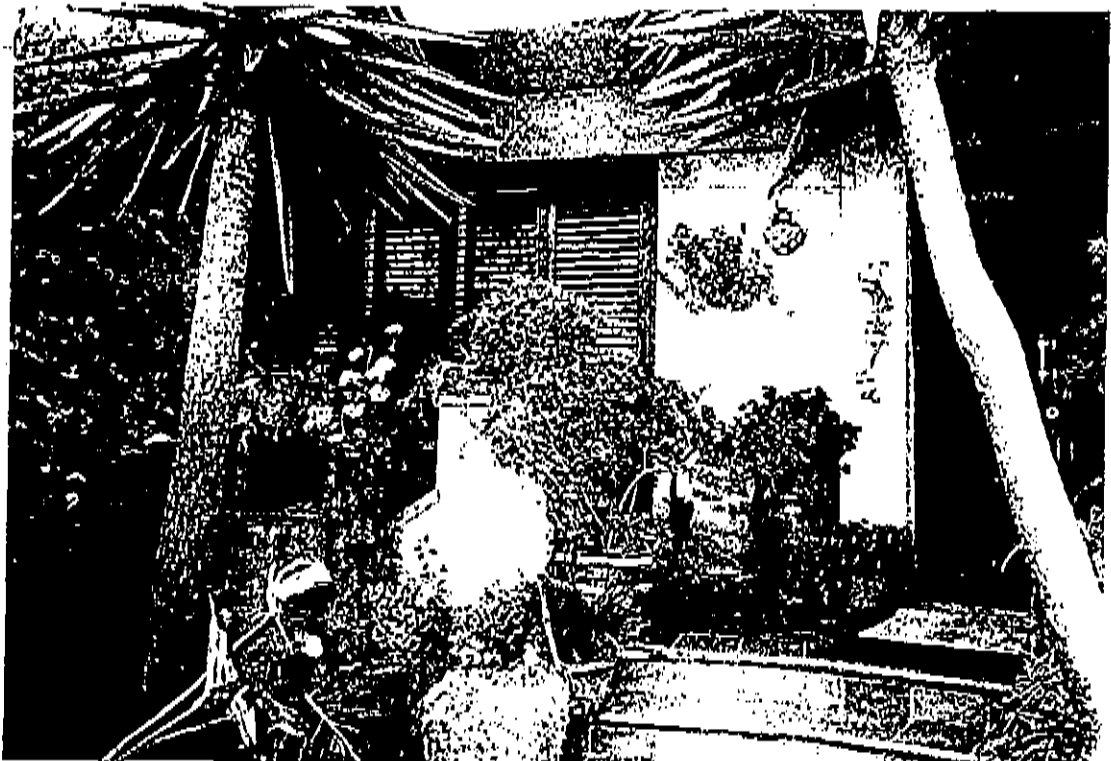
Prezzo base d'asta **€ 11.418,00**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/04 P. 43



- Foto 1: accesso pedonale dal piazzale ubicato al centro dell'insediamento abitativo



- Foto 2: gli infissi interni ed esterni sono di alluminio, in buone condizioni di manutenzione

GS/01 44



- Foto 3: la facciata è intonacata al rustico



- Foto 4: tettoia realizzata sul lato posteriore dell'abitazione



GS/01 P. 45



• Foto 5: autorimessa costruita sulla particella 1343



65/01 P. 46

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 65/01, cui sono state riunite la p.e. n° 79/01 e la p.o. n° 142/08.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 006

Comune di Cinquefrondi, Contrada Greca – villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage,

deposito e corte esclusiva, della superficie commerciale complessiva di circa 269,00 m²,

identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 837.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	4
Identificazione Catastale.....	5
Confini.....	6
Conformità urbanistico-edilizia.....	6
Conformità catastale.....	6
Impianti.....	6
Valutazione.....	6
Allegati (il verbale di sopralluogo, n° 4 fotografie, la visura catastale, l'estratto di mappa, la planimetria catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia della domanda di concessione edilizia in sanatoria, l'attestazione rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi, la copia delle comunicazioni alle parti).	

Descrizione: l'area in cui è ubicata la villetta di cui al presente lotto, anche se separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana, è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio, a servizio delle quali è stata creata una viabilità interna, identificata con la particella 1336, che comprende un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, una strada esterna pavimentata con battuto di cemento, ubicata ad ovest, e altre tre strade disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi estratto di mappa allegato). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Greca" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo". La particella 837, di forma

GS/01 P. 47

trapezoidale e con giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 660,00 m² ed è interamente recintata con un muretto di cemento e con una bordura di siepi. Il lotto è dotato di un accesso pedonale, dal piazzale ubicato a nord, e di un accesso carrabile, dalla strada esterna posta sul lato sud.

La costruzione, realizzata con struttura in cemento armato, copre un'area di sedime complessiva di circa 184,00 m². Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con tegole; la facciata è intonacata al rustico.

L'unità abitativa, ad una sola elevazione fuori terra e con altezza interna utile media di circa 3,20 metri, ha una superficie coperta netta di circa 150,00 m², è costituita da un soggiorno, una cucina, quattro camere, un bagno, un w.c. e un ripostiglio, cui si aggiungono un balcone ed un portico di circa 16,00 m². I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte sono di legno con telaio di legno, le finestre, con vetro camera, sono di legno, protette con persiane di legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gpl. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

In prossimità dello spigolo sud-est della particella 837 sono stati realizzati un'autorimessa, di circa 27 m², ed un deposito, di circa 34 m²; il tetto di tali strutture, rivestito con lastre di cemento amianto, si prolunga in una tettoia che copre una porzione di corte di circa 35 m².

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto ammonta a circa 269,00 m².

Diritto da vendere: intero.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato [REDACTED]

Provenienza: il bene è pervenuto agli esecutati:

- per 14/189 ciascuno dell'intero, per successione a [REDACTED]
[REDACTED] denuncia n° 40 vol. 241 presentata il 25/11/1983 all'Ufficio del Registro di Palmi, trascritta il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- per 7/189 ciascuno dell'intero, per successione a [REDACTED]

65/01 P. 48

[redacted] denuncia n° 100 vol. 341 presentata il 14/07/1994 all'Ufficio del Registro di Palmi, trascritta il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;

per 6/189 ciascuno dell'intero, per successione a [redacted]

[redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 07/09/2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, trascritta il 25/11/2004 ai numeri 21850 R.G./13626 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

1) Ipoteca volontaria per la durata di anni 6, iscritta in data 16/03/1993 ai numeri 3447 R.G./220 R.P. per £ 92.000.000, pari a € 47.514,03, a favore del Mediocredito Regionale della Calabria, con sede in Catanzaro, contro [redacted], per diritti pari a 2/9 della piena proprietà e contro [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di finanziamento per notaio Paola Gualtieri da Catanzaro, repertorio n° 81501 del 26/02/1993. Unità neg. 1: Catasto fabbricari di Cinquefrondi, foglio 13, particella 837. Nota: al momento dell'iscrizione di ipoteca il bene apparteneva per 2/9 al signor [redacted], per 49/189 alla signora [redacted]

[redacted] e per diritti pari a 14/189 dell'intero ai rimanenti soggetti (la quota di [redacted] stata ipotecata).

2) Ipoteca volontaria iscritta in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. per £ 400.000.000, pari a € 206.582,76, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova, contro [redacted], per diritti pari a 2/9 della piena proprietà e contro [redacted]

[redacted]

65/01 P. 49

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari
ad 1/9 ciascuno della piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per
notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999. Unità neg. 1: Catasto
Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. per L 200.000.000, pari
a € 103.291,38, a favore del Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente
del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del 18/01/2000. Unità neg. 1: di [REDACTED]
per diritti pari all'intero, Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Unità
neg. 2: di [REDACTED], per diritti pari ad 1/7 dell'intero, Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Unità neg. 3: di [REDACTED] per diritti pari
ad 1/9 dell'intero, Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Unità neg. 4: di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari ad 1/9 dell'intero, Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Unità neg. 5: di [REDACTED] per diritti pari ad 1/9
dell'intero, Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837,
838, 849 sub 2, 849 sub 3.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento:

- 1) Pignoramento trascritto in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11583 R.P. a favore del Credito
Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]
[REDACTED] Unità neg. 1: di [REDACTED], per diritti pari all'intero, Catasto
Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Unità neg. 2: di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari ad 1/7 dell'intero, Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella
101. Unità neg. 3: di [REDACTED] per diritti pari ad 1/9 dell'intero, Catasto Terreni

Perizia aggiornata nel mese di febbraio 2010

65/01 P. 50

di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

2) Rettifica pignoramento trascritta in data 18/04/2006 ai numeri 8347 R.G./5934 R.P., relativa al pignoramento trascritto in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. a favore del Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] titola neg. 1: di [REDACTED] per diritti pari all'intero, Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Unità neg. 2: di [REDACTED] Antonio, per diritti pari ad 1/7 dell'intero, Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Ipoteca legale iscritta in data 30/03/2005 ai numeri 6646 R.G./2179 R.P. a favore dell'E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, contro [REDACTED] Unità neg. 1: di [REDACTED] per diritti pari a 1/11/10000, Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, part. 832, 834, 837, 838. Nota: al momento dell'iscrizione di ipoteca i beni appartenevano al signor [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari ad 1/7 dell'intero).

4) Pignoramento trascritto in data 09/12/2008 ai numeri 24181 R.G./18850 R.P. a favore del Mediocredito Italiano S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
13/06/1960, per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà. Unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 837.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 837.

05/01 P. 51

Confini: la villetta confina per tre lati con la part. 1336 e con il rimanente lato con la part. 838.

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata in data 30/04/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 3994 da parte del signor [REDACTED]. Da informazioni assunte nel febbraio 2010 risulta che il permesso di costruire in sanatoria non è stato ancora definito (vedi attestazione allegata, rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi in data 02/02/2010). Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica edilizia, la planimetria catastale ed i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nel febbraio 2010, sono state rilevate le seguenti difformità: 1) il vano cucina è stato ampliato a spese di un balcone di circa 5 m²; 2) la distribuzione interna degli spazi, coerente alla planimetria catastale, è difforme da quella rappresentata nella planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria; 3) in prossimità dello spigolo sud-est della corte sono stati realizzati un'autorimessa di circa 27,00 m², un deposito di circa 34,00 m² ed una tettoia di circa 35,00 m². Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. - 6 giugno 2001, n° 380.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

Impianti: non conformi alla L. n° 46/90.

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. I parametri tecnici considerati sono il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun

65/01 P.52

obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. 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 006 - diritto da vendere: intero.

Abitazione della superficie commerciale complessiva di circa 269,00 m²

Valore dell'intero: 269,00 m² x 510,00 €/m² = € 137.190,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 16 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti nonché della presenza di amianto e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore dell'intero al netto della decurtazione: € 137.190,00 x 0,84 = € 115.239,60.

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

Prezzo base d'asta € 115.240,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P. 53



Foto 1: Comune di Cinquefrondi, foglio 13 part. 837, contrada Grecci - accesso pedonale dal piazzale ubicato al centro dell'insediamento abitativo.

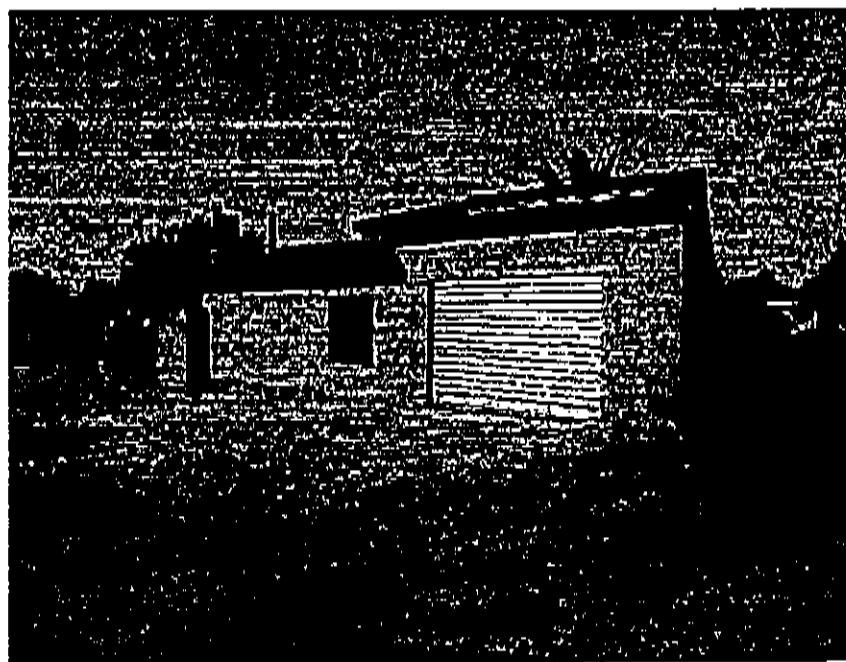


Foto 2: Comune di Cinquefrondi, foglio 13 part. 837, contrada Grecci - accesso carrabile dalla strada ubicata sul lato sud del lotto.

GS/01 P.54



- Foto 3: Comune di Cinquefrondi, foglio 13 part. 837, contrada Greca - abitazione vista dal lato sud.



- Foto 4: Comune di Cinquefrondi, foglio 13 part. 837, contrada Greca - deposito cd autorimessa non accatastati.

65/01 P. 55

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 007

Quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi garage, ripostiglio e cantina, al piano interrato, e corte di circa 380 m², ubicata in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 838.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, bene intestato al

proprietari dell'intero, ciascuno per i propri

diritti.

Foglio 13 particella 838, contrada Greca, piano terra e seminterrato, categoria A/7 classe 2, consistenza 11 vani, € 653,32.

PRECEDENTI PROPRIETARI**Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 838**

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 832, derivata dalla particella 297 con frazionamento n° 20 del 02/01/1988.

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

65/01 P. 55

65/01 P. 56

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

0/24/10/11 s

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iskrita: in data 26/09/1994 ai numeri 15007 R.G./1104 R.P. - Conservatoria RR. D. di R.C.
per L 450.000.000 pari ad € 232.405,60.

a favore: Carical - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. - con sede in Cosenza

contro: ~~_____~~ per diritti pari a 2/9 della piena

65/01 P. 61

01704/1966, per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 6903 del 21/09/1994.

bene gravato: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 838.

2) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 16/03/1999 ai numeri 3653 R.G./377 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
£ 350.000.000 pari ad € 180.759,91.

a favore: Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza.

contro:

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10189 del di 11/03/1999.

bene gravato: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 838.

3) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
£ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro:

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

65/01 P. 58

4) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
 £ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: _____

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
 18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
 particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
 Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
 Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
 particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

5) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: _____

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
 particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
 Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
 Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
 particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che,
 successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed
 ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di una villetta ad un piano fuori terra, con annessi
 garage, ripostiglio e cantina, al piano interrato, e corte di circa 380 m², ubicata in Contrada Greca di
 Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la
 particella 838.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della
 cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata
 dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente
 raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", interamente asfaltata ed in
 discrete condizioni di manutenzione. Il bene fa parte di un gruppo di villette a schiera, disposte in cerchio,

GS/01 P. 59

cui si accede direttamente dalla sopra citata strada comunale. A servizio delle varie abitazioni è stata creata una viabilità interna a spese della particella 1336. Detta particella è costituita da un piazzale in terra battuta, situato al centro dell'insediamento abitativo, da una strada esterna ubicata ad ovest e da altre tre strade di collegamento disposte a raggiera, tutte in terra battuta, che mettono in comunicazione il piazzale interno con la strada esterna (vedi planimetria allegata). La strada esterna, cingendo ad ovest le abitazioni, si immette a nord nella strada comunale "Grecà" e a sud nella strada vicinale "Carrera del Lupo".

La particella 838, di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante, ha una superficie catastale di 660 m² ed è interamente recintata con un muretto di cemento e con una bordura di siepi. Il lotto è dotato di un accesso pedonale, dal piazzale ubicato ad est, e di un accesso carrabile, dalla strada che ne lambisce il confine nord. La villetta, realizzata con struttura in cemento armato, copre una superficie lorda di circa 280 m². Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con tegole; la facciata è intonacata e tinteggiata; le finestre, le porte-finestre e le persiane sono di legno, in discreto stato di conservazione. L'unità abitativa, denunciata con scheda n° 506/1989, è costituita da un piano fuori terra, con altezza interna utile di 2,75 metri, e da un parziale piano interrato, con altezza interna utile di 2,55 metri.

Il piano terra, della superficie netta di circa 200 m², è costituito da un ingresso-soggiorno, una cucina, due ripostigli, un corridoio, tre bagni, sei camere, cui si aggiungono due verande di complessivi 48 m². Il parziale piano interrato, della superficie netta di circa 118 m², è costituito da una cantina, cui si accede da una scala interna, da un ripostiglio e da un'autorimessa, cui si accede per mezzo di una rampa in battuto di cemento, dalla strada che lambisce il confine nord del lotto. La corte ha una superficie di circa 380 m². La superficie convenzionale complessiva ammonta a circa 318 m². Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 838, contrada Grecà, piano terra e seminterrato, categoria A/7 classe 2, consistenza 11 vani, € 653,32.

Ubicazione e confini: la villetta, ubicata in Contrada Grecà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina, per tre lati, con la particella 1336 e, con il rimanente lato, con la particella 837.

Provenienza: il bene appartiene all'escutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

65/01 P. 60

Diritti pignorati: diritti pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato da uno dei comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata, in data 28/10/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 9718 da parte del signor ██████████. La concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora rilasciata. Si osserva pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: la villetta, inscritta in mappa con tipo mappale n° 1669/88 e denunciata per l'accatastamento con scheda n° 506/1989, è conforme alla scheda catastale.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione:

LOTTO 007 (diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà)

abitazione della superficie convenzionale di circa 318 m²

318,00 m² x 450,00 €/m² = € 143.100,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 16 %, che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti, e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 16 % € 143.100,00 x 0,16 = € 22.896,00

valore al netto delle decurtazioni: € 143.100,00 - € 22.896,00 = € 120.204,00

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero) € 120.204,00 x 1/9 = € 13.356,00

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta **€ 13.356,00**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P. 61



- Foto 1: accesso pedonale dal piazzale ubicato all'interno dell'insediamento abitativo



- Foto 2: la facciata è intonacata e tinteggiata; le finestre, le porte-finestre e le persiane sono di legno, in discreto stato di conservazione



GS/01 P.62



- Foto 3: accesso carrabile dalla strada che lambisce il confine nord del lotto



65/01 P.63

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 008

Quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 5.152 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1337.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a)

per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

foglio 13 particella 1337, uliveto, classe J, are 51.52, R.D. € 22,62, R.A. € 26,61;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto è derivato dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie della particella 1337 di are 51.52, ricade all'interno dell'area della ex particella 297, gravata per diritti pari ad un nono dell'intero.

Bene identificato al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 1337

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

opussis

65/01 P. 64

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omissis

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II, di R.C. per £ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro:



65/01 P. 65

██████████ per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.
derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena,
repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR. II. di R.C. per €
200.000,000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR. II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che,
successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed
ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

65/01 P. 66

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 5.152 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1337.

La zona in cui il bene ricade, caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi sparsi, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Al lotto, interamente recintato con muretto in blocchi di calcestruzzo, paletti di ferro, rete metallica e/o filo spinato, si accede direttamente dalla strada comunale "Grecà", attraverso un cancello di ferro. La particella di cui al presente lotto confina ad est, per circa 36 metri, con una striscia della particella 1336, destinata dai proprietari all'ampliamento della strada comunale "Grecà", e per circa 45 metri con la strada comunale "Camposanto", lungo la quale, secondo il vigente strumento urbanistico, è prevista la realizzazione di una strada di piano. Detta via di comunicazione dovrebbe collegare rapidamente la zona in oggetto con la Strada Statale del "Passo della Limina", che attraversa il centro abitato di Cinquefrondi. Il terreno, di medio impasto e buona fertilità agronomica, con giacitura pressoché pianeggiante, è occupato da un vecchio oliveto rado e da pochi alberi da frutto. Al momento del sopralluogo erano presenti, inoltre, alcune zone destinate a colture ortive. Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene, al momento utilizzato a fini agricoli, è edificabile poiché ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata).

Identificazione Catastale: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1337, uliveto, classe 3, are 51,52, R.D. € 22,62, R.A. € 26,61.

Ubicazione e confini: terreno edificabile, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confinante, nel suo giro, con la particella 1338, con la strada comunale "Camposanto", e con le particelle 102 e 1336.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Vincoli urbanistici: dal certificato di destinazione urbanistica presente in atti risulta che il bene in oggetto

65/01 P. 67

ricade in zona territoriale omogenea "C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata) per la quale valgono le seguenti prescrizioni. Destinazione d'uso: residenziale ed altre attività connesse alla residenza. Tipo edilizio: edifici isolati o a schiera con composizioni libere. Procedura d'intervento: concessione diretta previo Piano attuativo di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Parametri: indice di fabbricabilità territoriale - 1,00 mc/mq per edilizia convenzionata o agevolata; indice di fabbricabilità territoriale - 1,40 mc/mq per edilizia sovvenzionata; indice di fabbricabilità fondiaria - 1,50 mc/mq; Rapporto di copertura - 40%; Altezza delle costruzioni - 9,50 ml.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico preso in considerazione ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'esistenza di immobili simili a quello oggetto di valutazione, 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 il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione:

LOTTO 008 diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà

Terreno edificabile di 5.152 m²

5.152 m² x 25,00 €/m² = € 128.800,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 5 %, che tiene conto delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 5 %

€ 128.800,00 x 0,05 = € 6.444,00

valore al netto delle decurtazioni:

€ 128.800,00 - € 6.444,00 = € 122.360,00 *OK*

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero)

€ ~~146.800,00~~ x 1/9 = € 13.595,56

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta

€ 13.595,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

GS/ai P. 68



- Foto 1: cancello di accesso al fondo, lungo la strada comunale "Greccà"



- Foto 2: vista d'insieme del fondo



65/01 P.69



• Foto 3: recinzione lungo la strada comunale "Grecà"



• Foto 4: la particella 1337 è occupata da un vecchio oliveto rado



65/01 P. 40

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 009

Quota pari al 12,228% della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 7.444 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1338.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari al 12,228% della piena proprietà

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a

per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

foglio 13 particella 1338, uliveto, classe 3, are 74,44, R.D. € 32,68, R.A. € 38,45;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene identificato al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 1338

Il bene in oggetto è derivato dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie della particella 1338 comprende 2.620 m² della ex particella 101, su cui il pignoramento grava per il 14,28 %, e 4.824 m² della ex particella 297, su cui il pignoramento grava per l'11,11 %; la superficie derivata, pari a 7.444 m², è gravata per diritti pari al 12,228 % dell'intero.

Storia nel ventennio della particella (101)

1) Intestata

2) Intestata

Titolo:

omissis

65/01 P. 71

3) Intestata:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestata:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

0/14/1999 S

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per L. 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro: [redacted] per diritti pari a 2/9 della piena proprietà e contro [redacted]

65/01 P. 72

[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per £ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: [REDACTED]

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del 18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: [REDACTED]

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari al 12,228% della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 7.444 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1338.

La zona in cui il bene ricade, caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi sparsi, è separata dal

GS/01 P. 73

centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Al lotto, privo di recinzione, si accede direttamente dalla strada comunale "Grecà", percorrendo la strada privata identificata con la particella 1336. Il bene ha, inoltre, un altro accesso, ampio circa sei metri, dalla strada comunale "Camposanto", lungo la quale, secondo il vigente strumento urbanistico, è prevista la realizzazione di una strada di piano. Detta via di comunicazione dovrebbe collegare rapidamente la zona in oggetto con la Strada Statale del "Passo della Limina", che attraversa il centro abitato di Cinquefrondi.

La superficie della particella 1338, derivata dalla fusione e dal successivo frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, comprende 2.620 m² della ex particella 101 e 4.824 m² della ex particella 297. Il terreno, di medio impasto e buona fertilità agronomica, ha giacitura pressoché pianeggiante. All'interno dell'azienda si distinguono due zone: la prima, coincidente con la porzione di terreno derivata dalla ex particella 101, è occupata da un vecchio oliveto rudo, in stato di abbandono colturale, mentre, la seconda, coincidente con la porzione di terreno derivata dalla ex particella 297, è occupata da un oliveto secolare consociato ad agrumi. Sulla seconda zona, durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una serra tunnel ad un'unica campata. La struttura è in tubi di acciaio zincato, con passo longitudinale di circa 2,20 metri, luce di circa 8,30 metri, altezza alla gronda di metri 2,00 ed altezza al colmo di metri 3,85; la copertura è in polietilene; la superficie coperta complessiva ammonta a circa 147 m² (vedi planimetria allegata). Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene, al momento a destinazione agricola, è edificabile poiché ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata).

Identificazione Catastale: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1338, uliveto, classe 3, arc 74,44, R.D. € 32,68, R.A. € 38,45.

Ubicazione e confini: terreno edificabile, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confinante, nel suo giro, con strada privata identificata con la particella 1336, con le particelle 1339, 104, 708, 100, con la strada comunale "Camposanto" e con la particella 1337.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono pervenuti, relativamente alla ex particella 101 in ragione di 7/147 della piena proprietà, per successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P., ed in ragione di 14/147 della piena proprietà, per successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P. Mentre, relativamente alla ex particella 297, i diritti pari ad un settimo gli sono pervenuti in ragione di 14/189 della piena proprietà, per successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P., in ragione di 7/189 della piena proprietà, per successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P., ed in ragione di 6/189 della piena proprietà, per successione presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, denuncia n° 75 volume 415, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

65/01 P. 74

Diritti pignorati: quota pari al 12,228% dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Vincoli urbanistici: dal certificato di destinazione urbanistica presente in atti risulta che il bene in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata) per la quale valgono le seguenti prescrizioni. Destinazione d'uso: residenziale ed altre attività connesse alla residenza.

Tipo edilizio: edifici isolati o a schiera con composizioni libere. Procedura d'intervento: concessione diretta previo Piano attuativo di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Parametri: indice di fabbricabilità territoriale - 1,00 mc/mq per edilizia convenzionata o agevolata; indice di fabbricabilità territoriale - 1,40 mc/mq per edilizia sovvenzionata; indice di fabbricabilità fondiaria - 1,50 mc/mq; Rapporto di copertura - 40%; Altezza delle costruzioni - 9,50 ml.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico preso in considerazione ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'esistenza di immobili simili a quello oggetto di valutazione, 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 il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di soprallungo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione che ingloba il valore delle migliorie apportate:

LOTTO 009 diritto da vendere: quota pari al 12,228% della piena proprietà

Terreno edificabile di 7.444 m²

7.444 m² x 20,00 €/m² = € 148.880,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 5 %, che tiene conto delle maggiori

difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 5 % € 148.880,00 x 0,05 = € 7.444,00

valore al netto delle decurtazioni: € 148.880,00 - € 7.444,00 = € 141.436,00

Valore della quota pignorata (12,228% dell'intero) € 141.436,00 x 12,228% = € 17.294,79

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta € 17.294,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P. 75



- Foto 1: il terreno è, in gran parte, coltivato ad olivo consociato ad agrumi



- Foto 2: sul fondo è presente una serra-tunnel



65/01 P. 46

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010

Quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 2.838 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1339.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a ■

(per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

foglio 13 particella 1339, uliveto, classe 3, are 28,38, R.D. € 12,46, R.A. € 14,66;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto è derivato dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie della particella 1339 di are 28,38, ricade all'interno dell'area della ex particella 297, gravata per diritti pari ad un nono dell'intero.

Bene identificato al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 1339

1) Intestato:

2) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omissis

GS/01 P. 47

3) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

4) Intestato:

Titolo:

De cuius:

Eredi:

omissis

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
€ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro:



65/01 P. 78

██████████ per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.
derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena,
repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
€ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: ██████████

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che,
successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed
ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA ¹⁴

65/01 P. 19

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 2.838 m², al momento coltivato ad olivo e agrumi, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1339.

La zona in cui il bene ricade, caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi sparsi, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Al lotto, interamente recintato con paletti di legno, rete metallica e/o filo spinato, si accede direttamente dalla strada comunale "Grecà", percorrendo una strada privata, identificata con la particella 1336. Il terreno, di medio impasto e buona fertilità agronomica, con giacitura pressoché pianeggiante, è occupato da un oliveto secolare, con sesto di impianto regolare, consociato con piante di agrumi disposte in maniera regolare tra le file degli olivi. La coltura, priva di impianto di irrigazione, si presenta in mediocri condizioni vegetative. Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene, al momento utilizzato a fini agricoli, è edificabile poiché ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata).

Identificazione Catastale: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1339, uliveto, classe 3, are 28,38, R.D. € 12,46, R.A. € 14,66.

Ubicazione e confini: terreno edificabile, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confinante, nel suo giro, con le particelle 1340, 104, 1338 e con strada privata, identificata con la particella 1336.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Vincoli urbanistici: dal certificato di destinazione urbanistica presente in atti risulta che il bene in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata) per la quale valgono le seguenti prescrizioni. Destinazione d'uso: residenziale ed altre attività connesse alla residenza.

Tipo edilizio: edifici isolati o a schiera con composizioni libere. Procedura d'intervento: concessione diretta previo Piano attuativo di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

GS/01 P. 81



- Foto 1: il terreno è occupato da un oliveto consociato ad agrumi



- Foto 2: le piante di agrumi sono disposte in maniera regolare tra le file degli olivi



65/01 P. 82

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 011

Quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 8.300 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Greca" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1340 e 1341,

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

• Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a |

■ per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena

proprietà,

foglio 13 particella 1340, oliveto, classe 3, are 78.17, R.D. € 34,32, R.A. € 40,37;

particella 1341, oliveto, classe 3, are 4.83, R.D. € 2,12, R.A. € 2,49;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto è derivato dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie delle particelle 1340 e 1341, ricade all'interno delle aree della ex particella 297 e della ex particella 105, gravate per diritti pari ad un nono dell'intero.

Bene identificato al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con le particelle 1340 e 1341

1) Intestato

2) Intestato

Titolo:

omissis

65/01 P.85

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà, di un terreno edificabile della superficie di 8.300 m², al momento coltivato ad olivo, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1340 e 1341.

La zona in cui il bene ricade, caratterizzata dalla presenza di insediamenti abitativi sparsi, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. Al lotto, privo di recinzione, si accede direttamente dalla strada comunale "Grecà", percorrendo una strada privata identificata con la particella 1336. Il bene ha, inoltre, un altro accesso, dalla strada vicinale "Carrera del Lupo", in pessime condizioni di manutenzione.

Il terreno, di medio impasto e buona fertilità agronomica, ha giacitura pressoché pianeggiante. La quasi totalità della superficie è occupata da un giovane oliveto senza impianto di irrigazione, in discrete condizioni di vegetazione. Durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un capannone adibito a stalla, costruito in prossimità del confine ovest della particella 1340. La struttura è stata realizzata in muratura ordinaria con blocchi di calcestruzzo; la facciata è quasi interamente priva di intonaco; il tetto a falde inclinate, realizzato con capriate metalliche, è rivestito con lamiere ondulate; l'altezza alla gronda è di circa 4 metri, l'altezza al colmo è di circa 5 metri, la superficie coperta complessiva ammonta a circa 240 m² (vedi planimetria allegata). Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cinquefrondi risulta che non è stata rilasciata, in favore dei comproprietari del fondo, alcuna autorizzazione e che, inoltre, non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori né ordinanze di sospensione. Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene, al momento a destinazione agricola, è edificabile poiché ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata).

Identificazione Catastale: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1340, uliveto, classe 3, are 78,17, R.D. € 34,32, R.A. € 40,37, e particella 1341, uliveto, classe 3, are 4,83, R.D. € 2,12, R.A. € 2,49.

Ubicazione e confini: terreno edificabile, ubicato in contrada "Grecà" di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confinante, nel suo giro, con strada privata identificata con la particella 1336.

65/01 P.86

con strada vicinale "Carrera del Lupo", e con le particelle 98, 96, 104 e 1339.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: diritti pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Conformità urbanistico-edilizia: il capannone presente sul fondo è stato costruito abusivamente. Si osserva, pertanto, finite salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per esso si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: scheda catastale da presentare.

Vincoli urbanistici: dal certificato di destinazione urbanistica presente in atti risulta che il bene in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata) per la quale valgono le seguenti prescrizioni. Destinazione d'uso: residenziale ed altre attività connesse alla residenza.

Tipo edilizio: edifici isolati o a schiera con composizioni libere. Procedura d'intervento: concessione diretta previo Piano attuativo di iniziativa pubblica o Piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Parametri: indice di fabbricabilità territoriale - 1,00 mc/mq per edilizia convenzionata o agevolata; indice di fabbricabilità territoriale - 1,40 mc/mq per edilizia sovvenzionata; indice di fabbricabilità fondiaria - 1,50 mc/mq; Rapporto di copertura - 40%; Altezza delle costruzioni - 9,50 ml.

Servitù: le superfici delle particelle in oggetto ricadono, in massima parte, all'interno dell'area della ex particella 105, gravata da servitù di elettrodotto.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico preso in considerazione ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'esistenza di immobili simili a quello oggetto di valutazione, 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 il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di

GS/01 P.81

mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione che ingloba il valore delle migliorie apportate:

LOTTO 011 diritto da vendere: quota pari ad 1/9 della piena proprietà

Terreno edificabile di 8.300 m²

8.300 m² x 22,00 €/m² = € 182.600,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 5 %, che tiene conto delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

riduzione 5 %

€ 182.600,00 x 0,05 = € 9.130,00

valore al netto delle decurtazioni:

€ 182.600,00 - € 9.130,00 = € 173.470,00

Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero)

€ 173.470,00 x 1/9 = € 19.274,44

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta

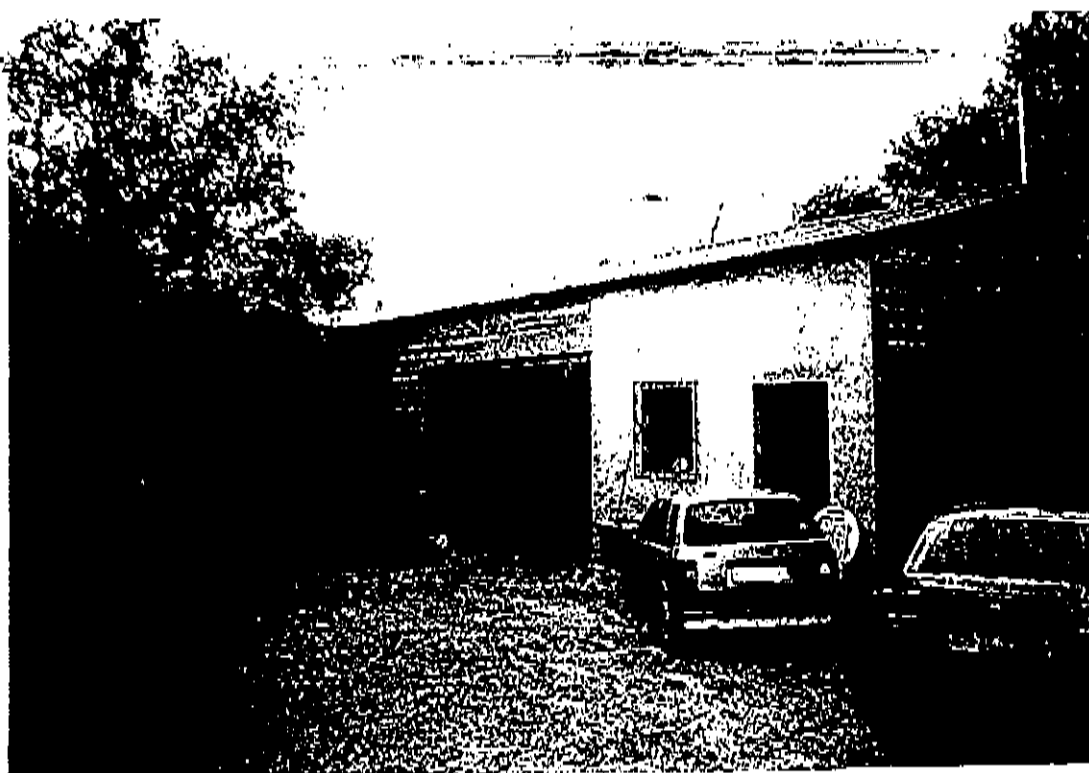
€ 19.274,00

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

GS/01 P. 08



• Foto 1: giovane oliveto presente sulla particella 1340



• Foto 2: stalla costruita in prossimità del confine ovest della particella 1340



65/01 P. 89

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.e. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 012

Quota pari ad un nono della piena proprietà di un fabbricato a tre piani fuori terra, con corte di circa 1663 m², ubicato in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 849 sub 2 e sub 3, e nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1342.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà

DATI CATASTALI:

I beni pignorati allo stato attuale sono così censiti:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a

per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

foglio 13 particella 1342, uliveto, classe 3, are 15,25, R.D. € 6,69, R.A. € 7,88;

• Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, beni intestati a

~~De Moja Vincenzo Antonio~~, nato a Cinquefrondi il 22/03/1955, per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena proprietà.

Foglio 13 particella 849 sub 2, contrada Greca, piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza 121 m², rendita € 187,47, ultimità comune particella 849 sub 1;

particella 849 sub 3, contrada Greca, piano terra, primo e secondo, categoria A/3 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 325,63

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni con la particella 849, derivata dalla particella 105 con frazionamento n° 25 del 1992.

La particella 1342 è derivata dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie delle particelle 1342, ricade all'interno dell'area della ex particella 105, gravata per diritti pari ad un nono dell'intero.

Beni identificati al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con la particella 1342 ed al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 13 con le particelle 849 sub 2 e 849 sub 3

1) Intestati: come particella 105, in data anteriore al di 01/01/1980, per diritti pari ad 7/9 della piena

65/01 P. 91

3) Servitù di elettrodotto:

Trascritta: in data 18/12/1976 ai numeri 16062 R.G./14907 R.P. - Conservatoria RR.U. di R.C.

a favore: Comune di Cinquefrondi per conto della Cassa per il Mezzogiorno e dell'ENEL.

contro:

derivante da: atto per Segretario Comunale di Cinquefrondi, sig. Monea Luigi, del 22/11/1976, repertorio n° 1877, registrato a Palmi il 07/12/1976 al numero 3949 mod. 1 vol. 88.

beni gravati: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 105.

4) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro:

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE**

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di un fabbricato a tre piani fuori terra, con corte di circa 1663 m², ubicato in Contrada Grecà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 849 sub 2 e sub 3, e nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 1342.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). L'area, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucana ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Grecà", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione.

Il lotto è recintato con muretto di cemento, paletti di ferro e rete metallica, unicamente lungo il confine con la strada comunale "Grecà". Il fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, ha il tetto a falde inclinate, rivestite con tegole; la facciata è intonacata; le finestre e le porte-finestre di legno sono dotate di tapparelle di plastica. Il fabbricato, che insiste su una superficie di circa 132 m² e dispone di un giardino di circa 1663 m², è così composto:

BS / 01 P. 92

a) locale di deposito al piano terra. Identificato con la particella 849 sub 2, ha un'altezza interna utile di 2,80 metri ed una superficie catastale di 121 m²; ad esso si accede, dalla strada comunale "Grecà", attraversando la corte comune dell'intero fabbricato, identificata con la particella 849 sub 1.

b) abitazione al primo e secondo piano fuori terra, identificata con la particella 849 sub 3, alla quale si accede, dalla corte comune, attraverso una scala esterna di pertinenza esclusiva.

Il primo piano, con altezza interna utile di 3,00 metri, è costituito da ingresso, corridoio, cucina, bagno, salone e due camere, della superficie netta di circa 112,00 m², cui si aggiunge una dotazione di balconi e terrazze di circa 29 m².

Il secondo piano mansardato, con tetto a due falde, cui si accede dall'interno del primo piano per mezzo di una scala interna, ha un'altezza interna utile che varia da 0,80 metri, in prossimità dei muri perimetrali, a 2,80 metri, nella parte centrale. Alla superficie netta coperta di circa 113 m², si aggiunge una superficie scoperta di circa 19 m².

La superficie convenzionale complessiva dell'intero fabbricato ammonta a circa 320,00 m².

L'unità abitativa è stata denunciata per l'uccatastamento con scheda n° 6154/1994. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi risulta che per il bene in oggetto, realizzato abusivamente, è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria ma che questa non è stata ancora rilasciata.

Dal confronto degli elaborati planimetrici, allegati alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, con le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati dall'esterno dell'immobile, sono emerse alcune discrepanze. Più precisamente, al secondo piano (terzo fuori terra), sul lato sud, una parte di un corpo avanzato è stata destinata a balcone; tale variazione ha comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a quella per la quale è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria. Inoltre, in ogni piano, sono state realizzate varie aperture in difformità a quelle previste. Si tratta, in generale, di variazioni di lieve entità che, comunque, hanno comportato una variazione dei prospetti del fabbricato (tutte le variazioni sono evidenziate nell'allegata planimetria). La qualificazione catastale attuale della particella 1343 (uliveto) non corrisponde più allo stato dei luoghi; tale superficie di terreno è, infatti, destinata a corte del fabbricato identificato con la particella 1345.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particella 849 sub 2, contrada Grecà, piano terra, categoria C/2 classe 3, consistenza 121 m², rendita € 187,47, utilità comune particella 849 sub 1; particella 849 sub 3, contrada Grecà, piano terra, primo e secondo, categoria A/3 classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 325,63. Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1342, uliveto, classe 3, are 15,25, R.D. € 6,69, R.A. € 7,88.

Ubicazione e confini: il bene, ubicato in Contrada Grecà di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina, nel suo giro, con le particelle 1336, 1343 e con la strada comunale "Grecà".

Provenienza: il bene appartiene all'escutato per diritti pari ad un settimo dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED]

65/01 P.93

denuncia n° 40 vol., 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;

b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED]
[REDACTED] Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;

c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [REDACTED]
[REDACTED] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

Conformità urbanistico-edilizia: per il bene in oggetto, costruito abusivamente, è stata presentata in data 30/04/1986, al Sindaco del Comune di Cinquefrondi, domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 8530 da parte del signor [REDACTED]. La concessione edilizia non è stata ancora rilasciata. Il fabbricato, inserito in mappa con tipo mappale n° 1670/88, è stato denunciato per l'accatastamento con scheda n° 6154/1994. In seguito alle operazioni di sopralluogo è emerso che il fabbricato è difforme sia alla planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria e sia alla planimetria presentata per l'accatastamento. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

Servitù: la superficie della particella 1342 ricade all'interno dell'area della ex particella 105, gravata da servitù di elettrodotto.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, comprendente il valore del terreno adibito a corte:

LOTTO 012 (diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà)

fabbricato della superficie convenzionale complessiva di circa 320 m²

320,00 m² x 650,00 €/ m² = € 208.000,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria del 18% che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

ES/01 P. 9/5



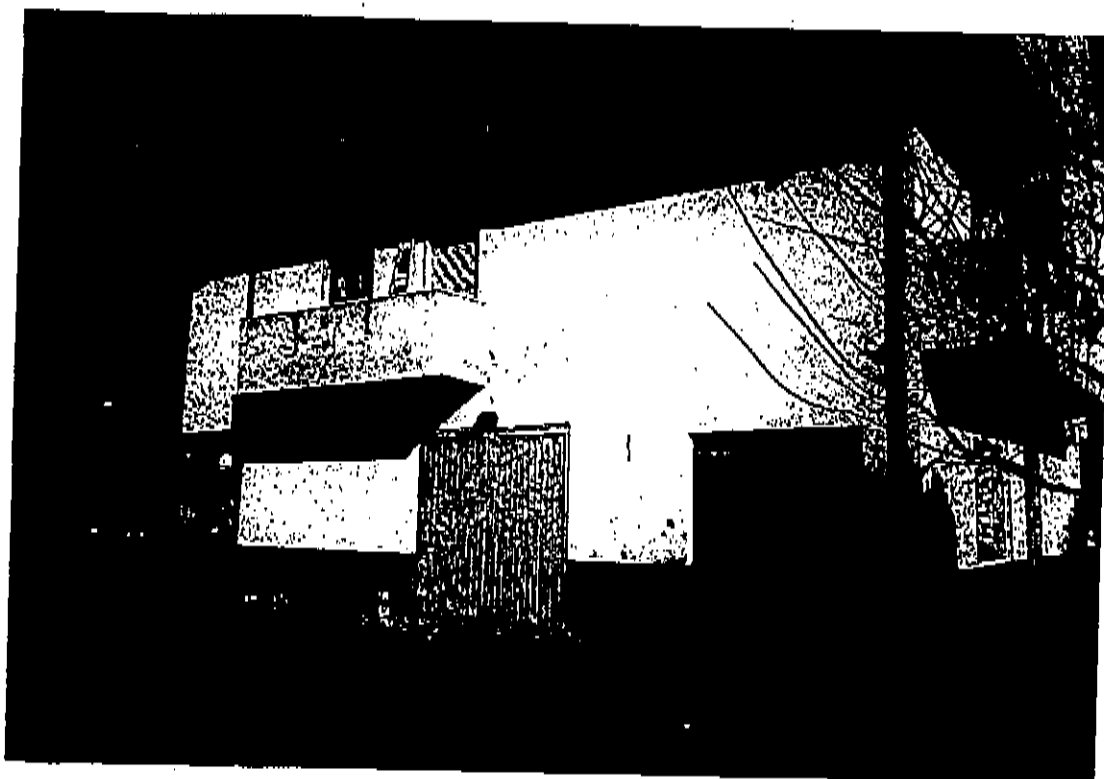
• Foto 1: il fabbricato visto dalla strada comunale "Grecà"



• Foto 2: scala di accesso al primo piano



GS/01 P. 98



• Foto 3: lato sud



▪ Foto 4: sul lato ovest, al terzo piano ft., una parte del corpo avanzato è stata destinata a balcone



65/01 P.99

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 79/01 riunita alla p.c. n° 65/01

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 013

Quota pari ad un nono della piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra, con annesso garage e giardino di circa 802 m², ubicato in contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato; il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1343 e 1345.

DIRITTO DA VENDERE: quota pari ad un nono della piena proprietà**DATI CATASTALI:**

I beni pignorati allo stato attuale sono così censiti:

- Catasto Terreni di Cinquefrondi, beni intestati a [REDACTED]

per diritti pari ad 1/7 ciascuno della piena

proprietà.

foglio 13 particella 1343 uliveto, classe 3, are 6.80, R.D. € 2,99, R.A. € 3,51;

particella 1345 fabbricato rurale, are 3.15;

PRECEDENTI PROPRIETARI

La particella 1343 è derivata dalla fusione e dal frazionamento delle particelle 101, 297 e 105, con variazione n° 253997 del 15/11/2002 successiva al pignoramento. La superficie delle particelle 1343, ricade all'interno delle aree delle ex particelle 105 e 297, gravate per diritti pari ad un nono dell'intero.

La particella 1345 è derivata, con la stessa variazione catastale sopra citata, dal frazionamento della particella 150.

Beni identificati al Catasto Terreni di Cinquefrondi al foglio 13 con le particelle 1343 e 1345

- 1) Intestati: come particelle 105, 297 e 150, in data anteriore al di 01/01/1980, per diritti pari ad 7/9 della piena proprietà, al signor [REDACTED], e per diritti pari a 2/9 della piena proprietà, al signor [REDACTED]

- 2) Intestati:

Titolo:

omnes

65/01 P. 98

Iscritta: in data 14/05/1999 ai numeri 6607 R.G./833 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
 £ 400.000.000 pari ad € 206.582,76.

a favore: Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a r.l. con sede in Padova.

contro: [redacted] per diritti pari a 2/9 della piena
 proprietà e contro [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] per diritti pari ad 1/9 ciascuno della piena proprietà.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Vittorio Pasquale da Polistena,
 repertorio n° 10344 del 10/05/1999.

bene gravato: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.

2) Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per
 £ 200.000.000 pari ad € 103.291,38.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

contro: [redacted]

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palmi, repertorio n° 5 del
 18/01/2000.

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24,
 particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di
 Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto
 Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13,
 particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833,
 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

3) Servitù di elettrodotto:

Trascritta: in data 18/12/1976 ai numeri 16062 R.G./14907 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Comune di Cinquefrondi per conto della Cassa per il Mezzogiorno e dell'ENEL.

contro: [redacted]

[redacted]

derivante da: atto per Segretario Comunale di Cinquefrondi, [redacted] repertorio
 n° 1877, registrato a Palmi il 07/12/1976 al numero 3949 mod. 1 vol. 88.

beni gravati: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 105.

4) Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano.

GS/01 P.99

contro:

beni gravati: per diritti pari all'intero della piena proprietà - Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3. Per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà - Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101. Per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà - Catasto Terreni di Polistena, foglio 13, particella 340; Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297; Catasto Fabbricati di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, successivamente al pignoramento, non sono state pubblicate iscrizioni o trascrizioni relative all'esecutato ed ai beni di cui alla presente procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Consistenza: quota pari ad un nono della piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra, con annessa autorimessa, e giardino di circa 802 m², ubicato in contrada Greca di Cinquefrondi; il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con le particelle 1343 e 1345.

Dal certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo risulta che il bene ricade all'interno della cosiddetta "Zona C2" (edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata). La zona, urbanizzata, è separata dal centro abitato di Cinquefrondi dal tracciato della ferrovia Calabro-Lucania ma è comodamente raggiungibile percorrendo, per circa un chilometro, la strada comunale "Greca", interamente asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione.

Il lotto è recintato, con muretto di cemento, paletti di ferro e rete metallica, unicamente lungo il confine con la strada comunale "Greca". Il fabbricato è stato costruito, in data antecedente al 1967, in una zona rurale posta al di fuori del perimetro urbano e, per tale ragione, è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico; da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cinquefrondi risulta, inoltre, che non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori. Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è emerso, comunque, che il fabbricato in oggetto ha una sagoma ed una superficie diverse rispetto a quelle del fabbricato inserito nelle mappe del Catasto Terreni; la maggiore superficie coperta ammonta a circa 34 m² (vedi planimetrie allegate). L'immobile censito unicamente al Catasto Terreni, come fabbricato rurale, deve essere denunciato al Catasto Fabbricati.

L'edificio, a due piani fuori terra, presenta la facciata esterna rifinita, in discrete condizioni di manutenzione. Il tetto, a falde inclinate, è rivestito con lamiere ondulate di fibrocemento. Le finestre sono dotate di tapparelle di plastica ed, in parte, di persiane di alluminio. Il fabbricato, che dispone di un giardino di circa 802 m², è costituito da un piano terra della superficie lorda di circa 193 m², di cui una parte è destinata ad autorimessa, e da in primo piano della superficie lorda di circa 117 m², cui si accede per mezzo di una scala esterna, con una dotazione di balconi di circa 23 m². La superficie lorda convenzionale ammonta a circa 315 m². La qualificazione catastale attuale della particella 1343 (uliveto) non corrisponde più allo stato dei luoghi; tale superficie di terreno è, infatti, destinata a corte del fabbricato identificato con

65/01 P. 100

la particella 1345.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Cinquefrondi, foglio 13, particella 1343, uliveto, classe 3, are 6,80, R.D. € 2,99, R.A. € 3,51; particella 1345, fabbricato rurale, are 3,15.

Ubicazione e confini: il fabbricato, ubicato in Contrada Greca di Cinquefrondi, a circa un chilometro dal centro abitato, confina, nel suo giro, con le particelle 849, 1342, 1336, 1344, 1346, 835 e con la strada comunale Greca.

Provenienza: il bene appartiene all'esecutato per diritti pari ad un nono dell'intero. Tali diritti gli sono così prevenuti:

- a) 14/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] denuncia n° 40 vol. 241 del 25/11/1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 25/05/1984 ai numeri 8144 R.G./7282 R.P.;
- b) 7/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/07/1995 ai numeri 11336 R.G./9502 R.P.;
- c) 6/189 della piena proprietà, per successione a [redacted] [redacted] denuncia n° 75 volume 415 presentata il 7 settembre 2000 all'Ufficio del Registro di Palmi, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Diritti pignorati: quota pari ad un nono dell'intero.

Stato di possesso: il bene è occupato dai comproprietari.

Impianti: non conformi alla Legge 46/90.

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità riscontrata

Conformità catastale: immobile da denunciare al Catasto Fabbricati.

Servitù: la superficie della particella 1342 ricade, in parte, all'interno dell'area della ex particella 105, gravata da servitù di elettrodotto.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico scelto, ai fini della valutazione del bene, è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione, comprendente il valore del terreno adibito a corte:

LOTTO 013 (diritto da vendere: quota pari ad un nono della piena proprietà)

Fabbricato a due piani fuori terra della superficie lorda convenzionale di circa 315 m²

315,00 m² x 480,00 €/m² = € 151.200,00

Al valore, così determinato, si applica una riduzione forfetaria dell'8%, che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la messa a norma degli impianti, e delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

GS/01.P. 101

riduzione 8 %	$€ 151.200,00 \times 0,08 = € 12.096,00$
valore al netto delle decurtazioni:	$€ 151.200,00 - € 12.096,00 = € 139.104,00$
Valore della quota pignorata (1/9 dell'intero)	$€ 139.104,00 \times 1/9 = € 15.456,00$

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta $€ 15.456,00$

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P. 102



• Foto 1: lato est del fabbricato, visto dalla strada comunale "Grecà"



• Foto 2: lato ovest



GS/01 P. 103



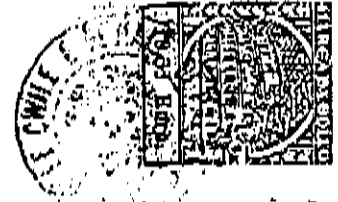
• Foto 3: al piano terra è presente un'autorimessa



• Foto 4: lato sud



65/01 P. 104



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dr.ssa Raffaella M. Gigantesco, con provvedimento del 5 agosto 2002, nella procedura esecutiva n° 65/01 R.G.E. promossa da

IntesaBCI Gestione Crediti

contro

Vi è riunita la p.c. n° 79/01 promossa dal Credito Italiano contro [REDACTED]

Con separate ordinanze del 27 marzo 2003, il G.E. ha sospeso medio tempore le operazioni peritali relative alla procedura n° 79/01, dichiarandone la temporanea improcedibilità, disponendo, altresì, di procedere alla riduzione della CTU per il bene pignorato nella procedura n° 65/01 *prendi nota et stimato qua?*

PREMESSA

Il sottoscritto dr Antonio Zinnato nominato C.T.U. dalla dr.ssa Raffaella M. Gigantesco, con l'incarico di eseguire una perizia al fine di rispondere ai quesiti estimativi allegati all'ordinanza di incarico, ha redatto la presente relazione. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate, previa regolare comunicazione alle parti, nel giorno 15 aprile 2003 sull'immobile pignorato sito in Cinquefrondi. *è lo stesso bene*

LOTTO UNICO

Picca proprietà di un magazzino al piano terra, della superficie catastale di 226 m², ubicato in Via Dante Alighieri n° 57/a di Cinquefrondi.

DIRITTO DA VENDERE: piena proprietà

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

BENI PIGNORATI:

Pignoramento procedura n° 65/01 notificato il 25 settembre 2000

Trascrizione: C.R.R.II. di R.C. il 18 ottobre 2000 ai numeri 12949 R.G./ 10012 R.P.

a favore: Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza

contro: [REDACTED]

beni gravati:

- 1) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3.

Pignoramento procedura n° 79/01 notificato il 3 novembre 2000

Trascrizione: C.R.R.II. di R.C. il 29 novembre 2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano

contro: [REDACTED]

beni gravati per la piena proprietà:

- 1) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3;

beni gravati per diritti par. 1/7 della piena proprietà:


65/01 P. 105


2) Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101.
beni gravati per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà:

- 3) Catasto Terreni comune di Polistena, foglio 13, particella 340. *21/11/1999*
- 4) Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 105.
- 5) Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 150.
- 6) Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 297.
- 7) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 832.
- 8) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 833.
- 9) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 834.
- 10) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 835.
- 11) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 836.
- 12) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 837. *99*
- 13) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 838.
- 14) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 849 sub 2.
- 15) Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 849 sub 3.

DATI CATASTALI:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, bene intestato a 


foglio 24 particella 1438 sub 3, via Dante Alighieri n° 57/A, primo terra, categoria C/3 classe terza, consistenza 226 m², rendita € 420,19.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 12/06/1990 ai numeri 7632 R.G./558 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.
per £ 140.000.000 pari ad € 72.303,97

a favore: Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. con sede in Cosenza

contro: 

dervante da: scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Vittorio Pasquale da Polistena, rep. n° 2571 del di 08/06/1990

bene gravato: Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24 particella 1438 sub 3

Ipoteca volontaria:

Iscritta: in data 21/04/1994 ai numeri 6689 R.G./432 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.
per £ 210.000.000 pari ad € 108.455,95

a favore: Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. con sede in Cosenza

contro: 

65/01 P. 108

derivante da: concessione a garanzia di mutuo per notaio Maria Tripodi da Polistena, rep. n° 3182 del 20/04/1994

bene gravato: Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3

Ipoteca giudiziale:

Iscritta: in data 22/02/2000 ai numeri 2322 R.G./438 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C. per £ 200.000.000 pari ad € 103.291,38

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano

contro:

derivante da: decreto ingiuntivo emesso il 18/01/2000 dal Presidente del Tribunale di Palmi, rep. n° 5/2000

bene gravato per la piena proprietà:

Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3

bene gravato per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà:

Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101;

beni gravati per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà:

Catasto Terreni comune di Polistena, foglio 13, particella 340;

Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297;

Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834;

835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

Pignoramento:

Trascritto: in data 18/10/2000 ai numeri 12949 R.G./10012 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza

contro:

bene gravato: Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE

Pignoramento:

Trascritto: in data 29/11/2000 ai numeri 14863 R.G./11585 R.P. - Conservatoria RR.II. di R.C.

a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Milano

contro:

bene gravato per la piena proprietà:

Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 24, particella 1438 sub 3

bene gravato per diritti pari ad 1/7 della piena proprietà:

Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particella 101;

beni gravati per diritti pari ad 1/9 della piena proprietà:

Catasto Terreni comune di Polistena, foglio 13, particella 340;

65/01 P. 107

Catasto Terreni comune di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 105, 150, 297;

Catasto Fabbricati comune di Cinquefrondi, foglio 13, particelle 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 849 sub 2, 849 sub 3.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Bene identificato al Catasto Fabbricati di Cinquefrondi al foglio 24 con la particella 1438 sub 3

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

Intestato: per la piena proprietà, al signor [REDACTED]

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Vittorio Pasquale da Polistena il di 08/03/1990, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 27/03/1990 ai numeri 4452 R.G./3768 R.P.

Note: con il rogito sopra citato, il signor [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato ai sensi e per gli effetti degli artt. 159 e seguenti del Codice Civile, la piena proprietà dell'immobile in oggetto perché destinato all'esercizio della sua impec-

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di un magazzino al piano terra, della superficie catastale di 226 m², ubicato in Via Dante Alighieri n° 57/a di Cinquefrondi. Il bene, identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 24 con la particella 1438 sub 3, piano terra, categoria C/3 classe terza, consistenza 226 m², rendita € 420,19, confina con Via Dante Alighieri, con le particelle 1438 sub 1 e sub 2 e con le particelle 1518, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1413 e 1414. L'immobile è ubicato alla periferia est del Comune di Cinquefrondi, lungo il tratto urbano della Strada Statale n° 281, caratterizzato dalla presenza di abitazioni di tipo popolare. Il fabbricato, di cui il bene fa parte, realizzato con struttura in cemento armato a due elevazioni fuori terra e copertura piana, ha la facciata intonacata al rustico ed è privo di marciapiede.

Il magazzino, con altezza interna utile di circa 4,10 metri, è costituito da un grande ambiente ed un piccolo w.c. Esso è dotato di tre ingressi autonomi, di circa tre metri ciascuno, muniti di serrande metalliche e porte di alluminio e vetro, sul lato prospiciente la Via Dante Alighieri, mentre gli altri lati sono privi di aperture. Presenta pavimenti rivestiti con piastrelle di graniglia; pareti intonacate e non tinteggiate; impianto elettrico da revisionare. Lo stato di conservazione è buono.

STATO DI POSSESSO

Occupato dal proprietario.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione di costruzione n° 636/b del 20/10/1979, rilasciata dal Sindaco del Comune di

65/01 P. 108



Cinquefrondi al signor [REDACTED] precedente proprietario dell'immobile.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Differenzia riscontrate: nessuna.

CONFORMITÀ CATASTALE

Differenzia riscontrate: nessuna.

VALUTAZIONE

L'aspetto economico preso in considerazione ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'esistenza di immobili simili a quello oggetto di valutazione, sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili o sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione:

LOTTO UNICO diritto da vendere: piena proprietà

Magazzino 226 m² x 420,00 €/m² = € 94.920,00

Prezzo base d'asta

€ 94.920,00

La vendita è soggetta a IVA.

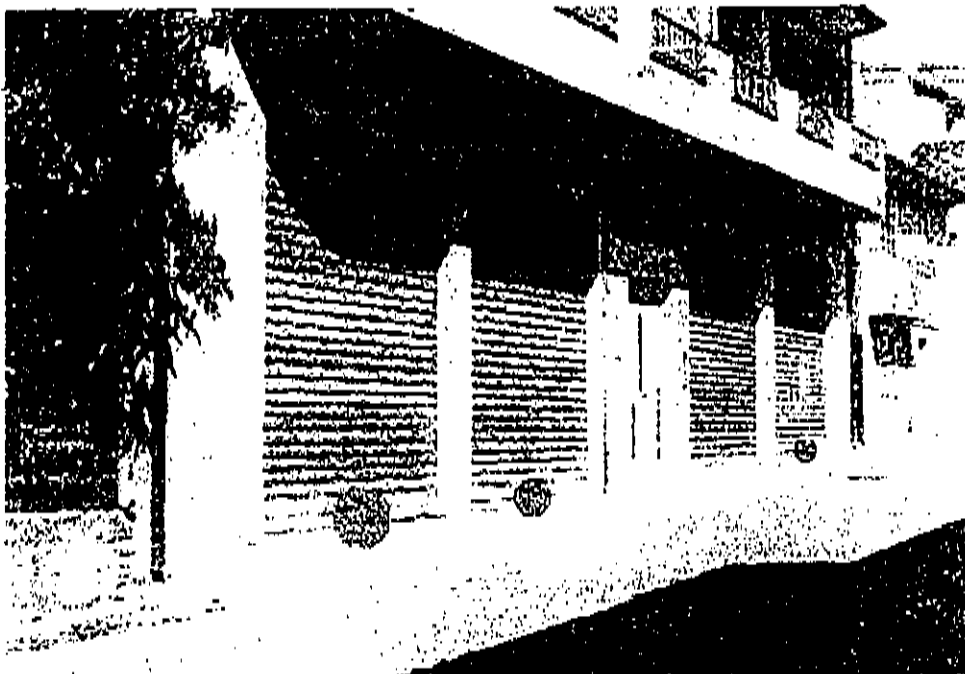
Il C.T.U.

dr agr. Antonio Zinnato

65/01 P. 109



- Foto 1: il bene fa parte di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra, privo di marciapiede



- Foto 2: in rosso sono evidenziati i tre accessi del magazzino



65/01 P. 110



- Foto 3: ogni accesso è munito di serranda metallica e porta di alluminio e vetro

