

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 37/2024.

LOTTO UNICO

Comune di Rizziconi, località “Vennarella” – terreno della superficie catastale complessiva di 1.240,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 32 con le particelle 730 e 731. La superficie in oggetto ricade per 880,00 mq in zona B1 di completamento e per 360,00 mq in area agricola non edificabile.

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Descrizione.....	4
07. Diritto da vendere.....	4
08. Stato di possesso.....	4
09. Confini.....	4
10. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
11. Conformità catastale.....	5
12. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	5
13. Valutazione.....	5

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- la documentazione urbanistica.

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Rizziconi il giorno 27 febbraio 2025.

02. **Pignoramento**, notificato in data 10/05/2024

trascritto: il 31 luglio 2024 ai numeri 14052 R.G./11622 R.P.

a favore: FINO 2 SECURITISATION S.R.L, con sede in Milano (MI), relativamente all’unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

contro: [REDACTED], relativamente all’unità negoziale



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

unità neg. 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, part. 730 e 731.

03. **Dati catastali**

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

Foglio 32 **particella 730**, uliveto, classe 4, are 06.21, R.D. € 1,44 R.A. € 1,60.

particella 731, uliveto, classe 4, are 06.19, R.D. € 1,44 R.A. € 1,60.

Nota: i terreni in oggetto appartengono ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 1/2
ciascuno dell'intero.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi al foglio 32 con le particelle 730 e 731.**

1) Intestati: dal 09/06/1997, per diritti pari all'intero, ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Titolo: atto di compravendita rogato in data 09/06/1997 dal dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova,
trascritto il 16/06/1997 ai numeri 8898 R.G./7733 R.P.

Venditori: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Acquirenti: [REDACTED]

2) Intestati: dal 23/02/1999, per diritti pari ad un mezzo ciascuno dell'intero, ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].



Titolo: convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulata con atto ricevuto in data 23/02/1999 dalla dott.ssa Concetta Maria Costa, notaio in Palmi, trascritto il dì 01/03/1999 ai numeri 2904 R.G./2444 R.P.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

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

5.1 **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00.

a favore: Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo.

contro: [REDACTED].

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

beni gravati: [REDACTED], per diritti pari all'intero, Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particelle 730, 731. [REDACTED] e di altri soggetti.

5.2 **Costituzione fondo patrimoniale:**

trascritto: in data 15/01/2009 ai numeri 762 R.G./520 R.P.

a favore: [REDACTED].

contro: [REDACTED].

derivante da: atto rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 09/01/2009.

beni gravati: [REDACTED], Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particelle 730 e 731. Altri beni.

5.3 **Pignoramento immobili:**

trascritto: in data 21/01/2010 ai numeri 1038 R.G./784 R.P.

a favore: Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo.

contro: [REDACTED], più altri.



derivante da: verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi – Sez.
distaccata di Cinquefrondi del 13/01/2013 rep. n. 29/2010.

beni gravati: di [REDACTED], per diritti pari a 50/100 dell'intero, Catasto Terreni di
Rizziconi, foglio 32, particelle 730, 731. Altri beni di [REDACTED] e di altri
soggetti

06. **Descrizione:** terreno edificabile, della superficie catastale di 1.240,00 mq, ubicato in prossimità di Via Santa Rita, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. Il bene ricade all'interno di un'area urbanizzata di recente espansione, classificata secondo il vigente strumento urbanistico come zona di tipo "B1" (zona di completamento). Il terreno, privo di recinzione, è occupato da un oliveto consociato a limoneto. Il lotto ha forma regolare, giacitura pianeggiante e confina per circa 40,00 metri con strada di piano non ancora realizzata.

Considerato che il vigente Strumento Urbanistico prescrive per i terreni ricadenti in zona B1 un lotto minimo edificabile di 500,00 mq si propone la vendita in unico lotto delle particelle 730 e 731 dal momento che esse da sole non possiedono i requisiti minimi di edificabilità, ricadendo, rispettivamente, per 430,00 mq e per 450,00 mq in zona omogenea di tipo "B1".

07. **Diritto da vendere:** un mezzo dell'intero.
08. **Stato di possesso:** occupato da terzo in virtù di contratto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata del contratto in oggetto ha una durata di anni quindici con decorrenza dal 05/05/2023.
09. **Confini:** le particelle 730 e 731 confinano, nel loro giro, con le particelle 707, 791, 792, 787, 788, 732, 698, 729.
10. **Conformità urbanistico-edilizia:** secondo il vigente strumento urbanistico le particelle 730 e 731 del foglio 32 ricadono, rispettivamente, per 430,00 mq e per 450,00 mq in zona omogenea di tipo "B1" (zona di completamento) i cui indici urbanistici sono: "densità fondiaria 3,00 mc/mq; massima



copertura del lotto 50%; distanza tra i fabbricati 10,00 metri; distanza dai confini 0,00 metri oppure 5,00 metri; altezza massima edifici 10,00 metri; numero massimo dei piani f.t. 3; parcheggi 1,00 mq/10 mc di volume; distacco dalle strade 3,00 metri e, dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti; lotto minimo edificabile 500,00 mq.” Le rimanenti porzioni di entrambe le particelle sono altresì classificate come “Terreno Agricolo non Edificabile”.

11. **Conformità catastale:** qualità di coltura ed intestazione catastale da aggiornare.
12. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** la cessione di un'area edificabile effettuata da un privato è un'operazione fuori campo Iva.
13. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. 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 UNICO - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 1.240,00 mq

Valore dell'intero: $1.240,00 \text{ mq} \times 85,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 105.400,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20 % che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (5%), della presenza di un contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento (5%), della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi (5%) e della maggiore difficoltà di vendita di beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 105.400,00 \times 0,80 = \text{€ } 84.320,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 84.320,00 \times 1/2 = \text{€ } 42.160,00$.



Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 42.160,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Comune di Rizziconi, Via Santa Rita – strada di accesso alle particelle 730 e 731 del foglio 32.



Foto 2: Comune di Rizziconi – cancello installato su Via Santa Rita che consente l'accesso alle particelle 730 e 731 del foglio 32.





Foto 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 730 – lotto edificabile al momento occupato da un limoneto consociato a oliveto.



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 731 – lotto edificabile al momento occupato da un limoneto consociato a oliveto.





E=-40300

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938

2 Particelle: 730,731

17-Feb-2025 16:17:25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protollo pratica T376284/2025
Comune: (RC) RIZZICONI
Foglio: 32



Comune di Rizziconi

Città Metropolitana di Reggio Calabria
Area Tecnica - Settore Urbanistica e Ambiente

Marca
da bollo
(€ 16,00)
ID:01240949383067

Piazza Marconi 89016 Rizziconi (RC) - tel. 0966 588939/31 - www.comune.rizziconi.rc.it - e-mail: urbanistica@comune.rizziconi.rc.it

Prot. n. 3633 del 28/02/2025

Certificato n. 11/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA URBANISTICA

- **VISTA** l'istanza, prot. 3059 del 20/02/2025, (Codice univoco SUE 1064) del sig. Zinnato Antonio, nato a Palmi (RC) il 01/03/1957, C.F. ZNNNTN57C01G288D, residente in Palmi, alla via Rodi n. 2, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Palmi, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al F. 32 particelle 730 e 731;
- **VISTO** il P. di F. comunale, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 930 del 27/07/1993;
- **VISTA** la variante generale al suddetto P. di F. comunale approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02 Agosto 2000;
- **VISTO** l'art. 73 della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 046 del 28/04/2003;
- **VISTO** l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, modificato dal D. Lgs. n. 301/2002;
- **VISTA** la perimetrazione del suolo urbanizzato, redatta con le modalità ed i limiti dettati dalle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 13 agosto 2007;
- **VISTA** la nota della Regione Calabria, prot. n. 2937 del 13/09/2007, con la quale si comunica l'avvenuta presa d'atto della perimetrazione così come approvata dal Consiglio Comunale di Rizziconi con la succitata delibera n. 12 del 13.08.2007;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 2 del 26/03/2008;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 30 del 23/04/2020;
- **VISTA** l'attestazione di versamento di **€ 30,00**, effettuato con bollettino n. 123, del 10/01/2025;

CERTIFICA

CHE i terreni, siti, in questo Comune, riportati in Catasto al **F. 32 particelle 730 (per mq 430,00 circa) e 731 (per mq 450,00 circa)**, risultano classificati nel suddetto P. di F. comunale come:

ZONA OMOGENEA DI TIPO "B1" (zona di completamento)

I cui indici urbanistici sono:

- Densità fondiaria 3,00 mc;
- Max copertura lotto 50%;
- Distanza tra fabbricati mt. 10,00;
- Distanza dai confini mt. 0,00 oppure m 5,00;
- Altezza max edificio mt. 10,00;
- Numero max dei piani f.t. 3;
- Parcheggi 1 mq ogni 10 mc;
- Distacco dalle strade mt. 3,00 e, dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti;
- Lotto minimo edificabile 500 mq.

CHE detta Zona è soggetta alle misure di salvaguardia previste dall'art. 15 comma 4 lett. e) del QTRP;



CHE i terreni, siti, in questo Comune, riportati in Catasto al **F. 32 particelle 730 (per la restante parte) e 731 (per la restante parte)**, risultano classificati nel suddetto P. di F. comunale come:

TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE”

ai sensi dell’art. 29, punto 2 sub 3 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P. di F. “per tutte le costruzioni ammesse nelle zone “E” è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m. 100,00”;

CHE detta Zona è soggetta alle misure di salvaguardia previste dall’art. 15 comma 4 lett. e) del QTRP;

Si rilascia a richiesta, in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla Legge.

“IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO’ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI”

Rizziconi, 28/02/2025

Il responsabile del procedimento

arch. Antonino FORESTIERI
(F.to digitalmente)

Il responsabile dell’Area Tecnica

arch. Maria ABBIA
(F.to digitalmente)

