

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Piena proprietà di un fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie catastale di ettari 0.38.75, ubicato in località “Fabiana” di Candidoni, a circa un chilometro di distanza dal centro abitato di Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni al foglio 27 con la particella 188.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza del bene	1
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
04. Descrizione	4
05. Confini	5
06. Diritto da vendere	5
07. Stato di possesso	5
08. Conformità catastale:	5
09. Vincoli urbanistici:	5
10. Valutazione	6

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. Dati catastali

~ Catasto Terreni di Candidoni, bene intestato a [REDACTED], per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

foglio 27 particella 188, agrumeto classe 2, are 38.75, RD € 135,09, RA € 50,03.

Nota: relativamente all'intestazione si rileva che [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del bene in oggetto in comunione legale con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] (vedi atto rogato dal notaio Rita Tripodi il 17/05/1989, repertorio n. 10721, e successivo atto di rettifica per notaio Rita Tripodi del 07/08/1991, repertorio n. 24438).

02. Provenienza del bene

~ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Candidoni al foglio 27 con la particella 188.**

La particella 188, di are 38.75, è stata staccata dalla particella 4 con frazionamento 403 del 14/03/91.

1) Intestato: in data anteriore al dì 01/01/1980, al signor [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà.

Titolo: la proprietà del bene in oggetto era pervenuta al signor [REDACTED]

[REDACTED] con atto di donazione rogato dal notaio Gaetano Nostro, rep. n. 1413 del 04/04/1939, trascritto il dì 11/04/1939 al n. 4629 d'ordine e al n. 3866 di formalità. Con detto atto è stato trasferito, in piena proprietà, usufrutto e godimento, a corpo e non a misura o stima e in conto della porzione o quota disponibile dei suoi beni, come prelegato anteparte e con dispensa dalla collazione, il fondo rustico di natura aratoria e oliveto della estensione approssimativa di tomolate cinquecentocinquanta (550) della misura ciascuna di are 30,86, denominato Fabiana, posto nel territorio del comune di Candidoni, riportato in Catasto in testa al donante alla partita 1191 registrato ai numeri 116, 117, 118, 119, 120. Le indicazioni contenute nell'atto si riferivano al precedente catasto descrittivo e non al Nuovo Catasto Terreni particellare. Da indagini condotte presso l'Archivio di Stato è stato possibile verificare che in seguito al sopra citato atto è stata effettuata la voltura in favore del donatario con l'indicazione dei dati identificativi registrati nel Nuovo Catasto Terreni; tra i nuovi dati indicati è presente la particella 4 del foglio 27, dalla quale successivamente è stata staccata la particella 188.

2) Intestato: dal 20/01/1989, alla signora [REDACTED], per la piena

proprietà.

Titolo: successione testamentaria del signor [REDACTED]

[REDACTED], denuncia n. 52 volume 286, registrata in Palmi il 4 maggio 1989, trascritta il dì 8 giugno 1991 al n. 7363 di R.P., il quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale per notaio Tito Lustri da Cittanova del 16 marzo 1989, registrato il 21

marzo 1989 al n. 343, trascritto il 17 marzo 1989 al n. 3437 di R.P.

Legataria: [REDACTED], piena proprietà

Testatore: [REDACTED], piena proprietà.

3) Intestato: dal 17/05/1989, ai signori [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la
piena proprietà

Titolo: atto di compravendita rogato dal notaio Rita Tripodi il 17/05/1989, repertorio n. 10721,
trascritto il 14 giugno 1989 ai numeri 6887 R.P./8168 R.G., e successivo atto di
rettifica per notaio Rita Tripodi del 7 agosto 1991, repertorio n. 24438, trascritto il 16
agosto 1991 ai numeri 10202 R.P./11951 R.G., con il quale il signor [REDACTED]

[REDACTED], ha acquistato dalla signora [REDACTED]
[REDACTED], il terreno riportato nel catasto terreni di Candidoni, località
Fabiana Sovereto, al foglio 27, identificato nel tipo di frazionamento n. 403 del 14
marzo 1991 con la neoformata particella 188 (ex 4/b) di are 38.75.

Acquirenti: [REDACTED], piena proprietà

Venditrice: [REDACTED], piena proprietà

03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che in
relazione al bene di cui al presente lotto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca giudiziale:**

iscritta: in data 25/09/2002 ai numeri 1794 R.P./14009 R.G. per € 73.359,10.

a favore: ETR S.p.A., con sede in Cosenza, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto
di proprietà, per la quota di 1/2. Altra unità negoziale.

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

derivante da: ipoteca per debito d'imposta art. 77 DPR 602/77.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188. Altri beni.

2) Ipoteca giudiziale in rinnovazione:

iscritta: in data 18/09/2015 ai numeri 1346 RP/15263 RG per € 263.393,02 – formalità di riferimento numero 1094 R.P. del 12/10/1995.

a favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2. Altri soggetti e altre unità negoziali.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21/07/1995, rep. n. 1306/95.

unità neg. 6: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188, altro bene.

3) Pignoramento in rinnovazione:

trascritto: in data 10/03/2020 ai numeri 3647 R.P./4609 R.G. – formalità di riferimento numero 2341 R.P. del 15/03/2000.

a favore: DOVALUE S.p.A. con sede in Verona e Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina - Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2; [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2. Altri soggetti e altre unità negoziali.

unità neg. 3: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27 particella 188.

04. **Descrizione:** fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie catastale di ettari 0.38.75, ubicato in

località “Fabiana” di Candidoni, a circa un chilometro di distanza dal centro abitato di Rosarno. Il fondo, in unico corpo di forma regolare, si presenta intercluso; esso è raggiungibile da una strada interpoderale posta a nord, identificata con la particella 225, attraverso la particella 209 esclusa dal presente lotto. Il terreno, con giacitura pianeggiante, possiede tessitura tendenzialmente sciolta e buona fertilità agronomica. L’agrumento, coetaneo e con sesto d’impianto regolare di circa metri 4,5 x metri 4,5 si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotato di impianto di irrigazione con ala gocciolante sospesa. Si precisa che la coltura presente si sviluppa oltre che sulla particella 188, oggetto del presente lotto, anche sulla particella 209 non sottoposta a vendita forzata. Si evidenzia, inoltre, che al momento della squadratura del terreno, propedeutica alle operazioni di impianto dell’agrumento, per probabili ragioni di praticità, sono stati creati dei filari con orientamento nord-sud che hanno comportato l’esclusione di una piccola porzione di terreno, di forma triangolare, posta in prossimità dello spigolo ovest della particella 188. Detta area, di circa 200,00 mq, è occupata, al momento, dall’agrumento presente sulla confinante particella 210 appartenente a terzi (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

05. **Confini**: il fondo confina, nel suo giro, con le particelle 65, 210, 209 e con un fosso collettore del torrente “Mammella”.
06. **Diritto da vendere**: piena proprietà dell’intero
07. **Stato di possesso**: libero per la procedura.
08. **Conformità catastale**: nessuna difformità riscontrata.
09. **Vincoli urbanistici**: da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Candidoni risulta che, in base al vigente strumento urbanistico, il bene in oggetto ricade in Zona Agricola i cui indici urbanistici sono: 1) indice di fabbricabilità: 0,013 mq/mq per le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale; 0,1 mq/mq per le sole attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; 2) lotto minimo: 10.000

mq; 3) altezza massima dei fabbricati: 8,00 metri; 4) distacco dai cigli stradali: 20,00 – 30,00 – 40,00 – 60,00 metri (Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404); 5) distanza dai confini: 20,00 metri.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- Fondo rustico di ettari 0.38.75

Valore dell'intero: 0.38.75 ha x 52.000,00 €/mq = € 20.150,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20% che tiene conto dell'interclusione del terreno posto in vendita (5%), dell'occupazione di una porzione di terreno da parte di terzi (5%), dell'assenza di garanzia per vizi occulti (5%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni sottoposti a vendita forzata (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 20.150,00 x 0,80 = € 16.120,00

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 16.120,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



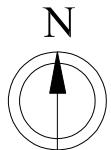
Foto 3: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27, particella 188, Contrada Fabiana. Il terreno è occupato da un agrumeto con sesto di impianto di metri 4,5 x 4,5.



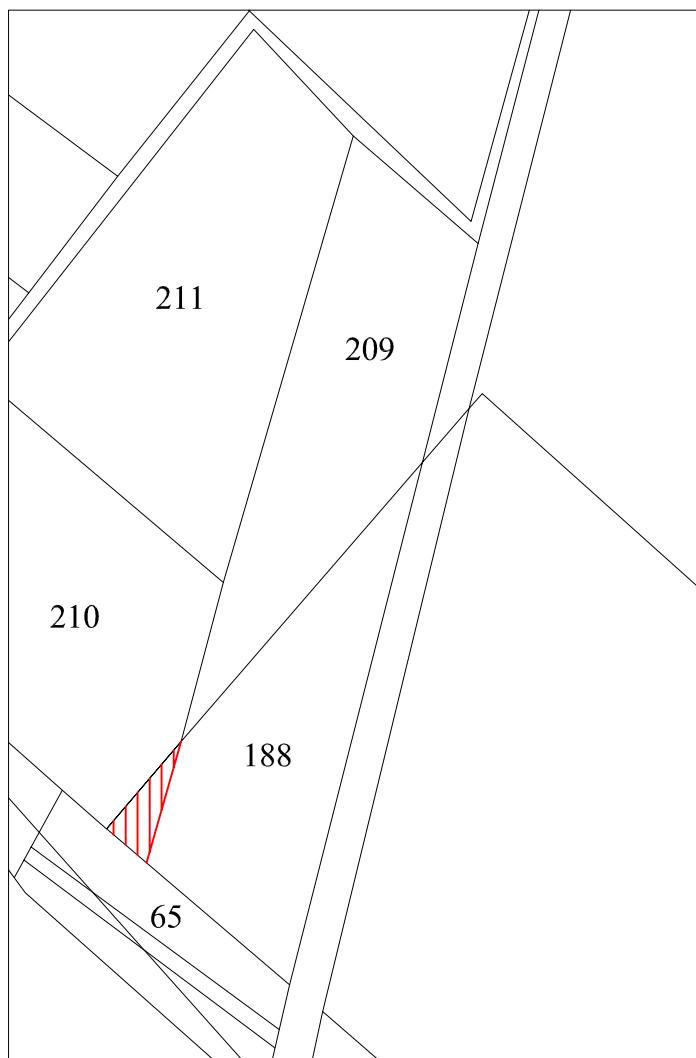
Foto 4: Catasto Terreni di Candidoni, foglio 27, particella 188, Contrada Fabiana. L'agrumeto è dotato di impianto di irrigazione con ala gocciolante sospesa.



Catasto Terreni- Comune di Candidoni
Foglio 27 - particella 188
Scala 1:2000



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



 porzione di circa 200,00 mq occupata dall'agrumeto
coltivato sulla confinante particella 210

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010

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

INDICE

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

Allegati:

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

01. Dati catastali

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

[REDACTED], nuda proprietà per 27/324,

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

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

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

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

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

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

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

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

02. Provenienza dei beni

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

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

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

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

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

[REDACTED]

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

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

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

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

Note: con assegno di bene in conto di futura divisione rogato dal notaio Marcella Clara Reni da Taurianova il dì 08/03/1988, rep. n. 2010, trascritto il 29/03/1988 ai numeri 3539 R.P./4421 R.G., a richiesta dei coniugi [REDACTED], gli altri condividenti [REDACTED] hanno attribuito, assegnato e rilasciato in esclusiva proprietà alle citate coppie di coniugi che hanno accettato, per diritti pari a due terzi dell'intero i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale, e per diritti pari ad un terzo dell'intero i coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale, in conto di futura divisione, la piena proprietà del seguente immobile: in San Ferdinando, alla località “Focoli”, seminativo di are ottantatré. Confinante con restante proprietà comune, strada provinciale e proprietà [REDACTED]

[REDACTED], salvo e se altri. Distinto sul tipo di frazionamento, approvato dall’U.T.E. di Reggio Calabria il dì 08/09/1987 con il protocollo n. 86, con la particella di nuova formazione 283 (ex 134/b) foglio 17 are 83.00, distaccata dalla maggiore consistenza dalla sopra citata particella 134.

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

indivisi, ed ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per 4/108 ciascuno indivisi,

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

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

De cuius: [REDACTED], 18/108 della piena proprietà.

03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che in relazione al bene di cui al presente lotto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca giudiziale in rinnovazione:**

iscritta: in data 18/09/2015 ai numeri 1346 RP/15263 RG per € 263.393,02 – formalità di riferimento numero 1094 R.P. del 12/10/1995.

a favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 18/36. Altre unità negoziali.

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

relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 8/36;

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

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; [REDACTED], relativamente a tutte le unità negoziali. Altri soggetti e altre unità negoziali.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21/07/1995, rep. n. 1306/95.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 17 particella 134; altro bene.

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

2) Ipoteca giudiziale in rinnovazione:

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

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

Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54 [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 12/54. Altri soggetti e altre unità negoziali.

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

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

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

3) Pignoramento in rinnovazione:

trascritto: in data 10/03/2020 ai numeri 3647 R.P./4609 R.G. – formalità di riferimento numero 2341 R.P. del 15/03/2000.

a favore: DOVALUE S.p.A. con sede in Verona e Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina - Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 6/12. Altre unità negoziali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

11. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni considerati e il bene oggetto di stima. I parametri tecnici considerati sono il metro quadrato e l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- fondo rustico, con sovrastanti fabbricati rurali,

- bene di cui al punto “a”

Agrumeto di ettari 2.85.60 2.85.60 ha x 52.000,00 €/ ha = € 148.512,00

- bene di cui al punto “b”

deposito di 129 mq 129,00 mq x 295,00 €/ mq = € 38.055,00

- beni di cui al punto “c”

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

abitazione di 84 mq 84,00 mq x 310,00 €/ mq = € 26.040,00

deposito di 125 mq 125,00 mq x 295,00 €/ mq = € 36.875,00

Valore dell'intero € 249.482,00

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

Valore al netto delle decurtazioni: € 249.482,00 x 0,56 = € 139.709,92

Valore della quota di comproprietà (1/2 dell'intero) € 139.709,92 x 1/2 = € 69.854,96.

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

Prezzo base d'asta _____ € 69.855,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 918, Contrada Focoli.
Agrumeto.



Foto 2: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 918, Contrada Focoli.
Agrumeto.



Foto 3: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 653, Contrada Focolì. Deposito.



Foto 4: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654 sub 2, Contrada Focolì. Abitazione.



Foto 5: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654 sub 3, Contrada Focolì. Deposito.



Foto 6: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654 sub 3, Contrada Focolì. Deposito – porzione con altezza media di circa 2,50 m.



Foto 7: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654, Contrada Focolì.
Atrio di collegamento tra i sub 2 e sub 3 e vano scala che conduce al sub 4.



Foto 8: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654 sub 4, Contrada Focolì. Lastrico solare sul quale è stata appoggiata una copertura a falde inclinate realizzata con struttura di ferro e copertura di lamiere grecate.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. 000223744 del 14/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando

C.da Focoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 653

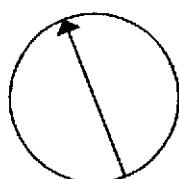
Subalterno:

Compilata da:
La Torre FrancescoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

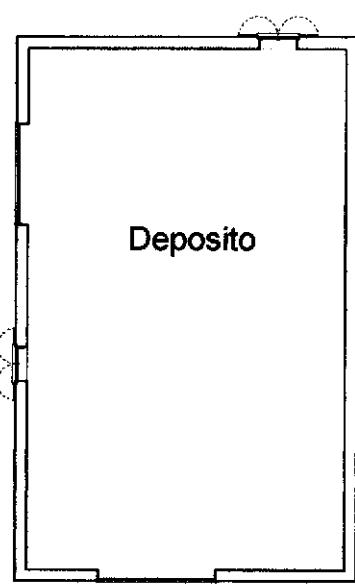
Scheda n. 1 Scala 1:200



N

Stessa Ditta

Stessa Ditta



Piano Terra

h = 4,50 mt

Stessa Ditta

Stessa Ditta

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. 000223742 del 14/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando

C.da Focoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 654

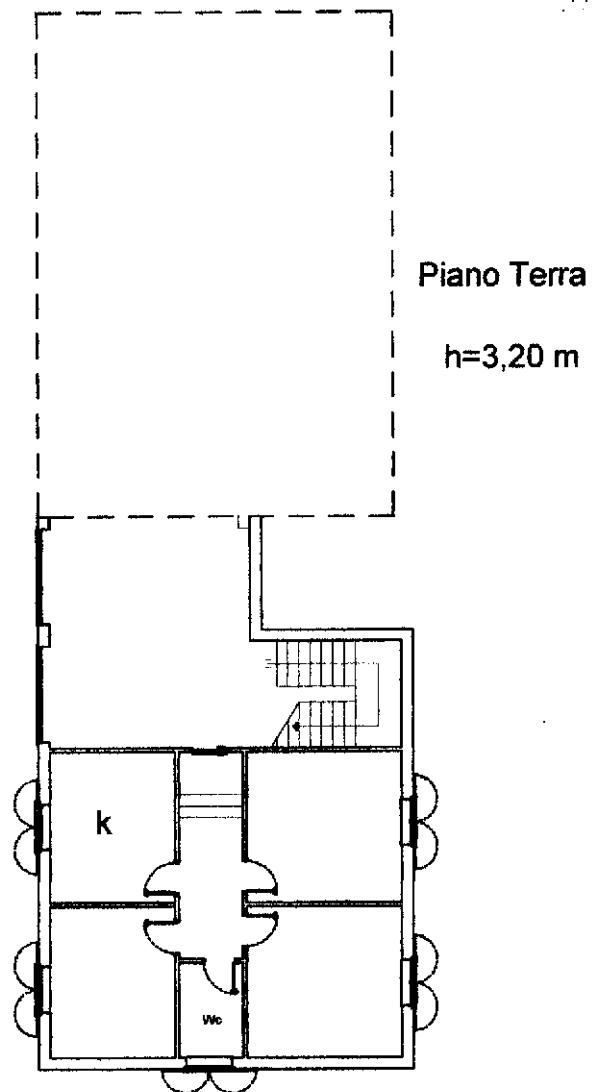
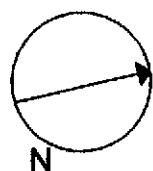
Subalterno: 2

Compilata da:
La Torre FrancescoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2021 - n. T51785 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. 000223742 del 14/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando

C.da Focoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 654

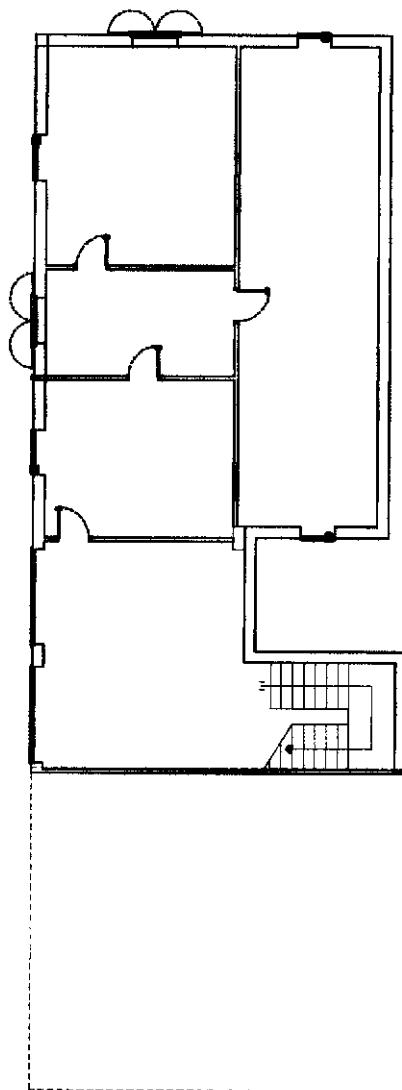
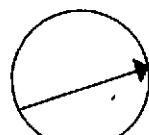
Subalterno: 3

Compilata da:
La Torre FrancescoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra

h= 3,20 m

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 11

Quota pari ad un mezzo dell'intero su un fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie complessiva di ettari 8.38.00, ubicato in località “Focolì” di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni di San Ferdinando al foglio 17 con le particelle 581 e 582.

INDICE

01. Premessa	1
02. Dati catastali	1
03. Provenienza dei beni.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	4
05. Descrizione	6
06. Diritto da vendere	7
07. Stato di possesso.....	7
08. Vincoli urbanistici:	7
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:.....	8
10. Valutazione.....	8

Allegati:

- il verbale di sopralluogo;
- n. 12 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- il certificato di destinazione urbanistica.

01. Premessa

L’incarico per la stesura di un nuovo elaborato peritale limitatamente al lotto 11 è stato disposto dal G.E. con provvedimento del 7 luglio 2025. 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 San Ferdinando il giorno 11 luglio 2025.

02. Dati catastali

Catasto Terreni di San Ferdinando, beni intestati agli esecutati [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 24/108, [REDACTED], proprietaria per 6/108, [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 9/108, [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 9/108,

nonché ai signori [REDACTED], proprietaria

per 27/108, [REDACTED], proprietà per 27/324 – usufrutto

per 1/6, [REDACTED], nuda proprietà per 27/324, [REDACTED]

[REDACTED], nuda proprietà per 27/324,

foglio 17 particella 581 AA, uliveto classe 2, are 09.20, RD € 4,04, RA € 3,56

particella 581 AB, agrumeto classe 4, ettari 6.18.40, RD € 958,13, RA € 479,07

particella 582 AA, uliveto classe 2, are 02.00, RD € 0,88, RA € 0,77

particella 582 AB, agrumeto classe 2, ettari 2.08.40, RD € 861,04, RA € 247,55

(derivate dalla particella 41, con frazionamento n.30380 del 26/02/2001).

Nota: tra gli intestatari non figura il signor [REDACTED], che

ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED]. Atteso che a seguito del comportamento contraddittorio del signor [REDACTED], lo stesso è da intendersi erede del padre a tutti gli effetti, le quote di comproprietà degli eredi di [REDACTED] sono così distribuite:

[REDACTED], proprietà per 24/108, [REDACTED], proprietà per 4/108, [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 4/108, [REDACTED], proprietà per 4/108.

03. Provenienza dei beni

Bene identificato nel Catasto Terreni del comune di San Ferdinando al foglio 17 con le particelle 581 e 582.

Intestato: in data anteriore al dì 01/01/1980, come particelle 41, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari ad 3/12 ciascuno dell'intero.

Titolo: la proprietà del bene in oggetto era pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED], per diritti pari ad 3/12 ciascuno dell'intero, come particella 41/b di 8.30.00, con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Macrì in data 06/07/1964, trascritto il 21/07/1964 al n. 10007 d'ordine e al n. 9346 di formalità.

Intestato: dal 28/12/1984, come particella 41, ai signori [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per diritti pari a 4/12 indivisi, ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per diritti pari a 2/12 indivisi, ed ai signori [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi, e [REDACTED], per diritti pari ad 3/12 indivisi

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

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

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

Intestato: dal 13/08/1994, come particella 41, alla signora [REDACTED] per 24/108 indivisi, ed ai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per 4/108 ciascuno indivisi,

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

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

De cuius: [REDACTED] 18/108 della piena proprietà.

04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che in relazione ai beni di cui al presente lotto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale in rinnovazione:**

iscritta: in data 18/09/2015 ai numeri 1346 RP/15263 RG per € 263.393,02 – formalità di riferimento numero 1094 R.P. del 12/10/1995.

a favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 18/36. Altre unità negoziali.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/12; [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/12; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 8/36; [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; [REDACTED], relativamente a tutte le unità negoziali. Altri soggetti e altre unità negoziali.

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina il 21/07/1995, rep. n. 1306/95.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 17 particella 41; altro bene.

Nota: la particella 41 ha dato origine alle particelle 581 e 582.

- **Ipoteca giudiziale in rinnovazione:**

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

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

relativamente all’unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 18/54.

Altre unità negoziali.

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

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi il 20/07/1995, rep. n. 428. unità neg. 18: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17 particelle 581, 582 (tutte identificate con il numero 41 nella formalità precedente); altri beni.

- Pignoramento in rinnovazione:

trascritto: in data 10/03/2020 ai numeri 3647 R.P./4609 R.G. – formalità di riferimento numero 2341 R.P. del 15/03/2000.

a favore: DOVALUE S.p.A. con sede in Verona e Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina - Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Messina, relativamente all’unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 6/12. Altre unità negoziali.

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

[REDACTED], relativamente all’unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 4/108; [REDACTED]

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

unità neg. 8: Catasto Terreni di Rosarno, foglio 17 particella 41; altro bene.

Nota: la particella 41 ha dato origine alle particelle 581 e 582.

05. Descrizione:

Quota pari ad un mezzo dell'intero su un fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie complessiva di ettari 8.38.00, ubicato in località "Focoli" di San Ferdinando, posto a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno. Al fondo si accede direttamente dalla strada provinciale San Ferdinando – Rosarno nonché da una strada interpoderale identificata con la particella 150. Il bene è costituito da un solo corpo di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno presenta tessitura sciolta. All'interno del fondo, al momento, è possibile distinguere tre distinte porzioni, così come evidenziato nella planimetria allegata alla presente relazione:

- La prima porzione, di circa 5.18.00 ettari, occupa la parte est delle particelle 581 e 582 ed è raggiungibile sia dalla strada interpoderale identificata con la particella 150 e sia dalla strada provinciale San Ferdinando-Rosarno. Entrambi gli accessi sono protetti con cancelli di metallo.
- La seconda porzione, di circa 2.50.00 ettari, occupa la parte intermedia delle particelle 581 e 582 ed è raggiungibile direttamente dalla strada provinciale San Ferdinando-Rosarno. Il tratto di terreno confinante con la strada presenta una recinzione in muratura lungo la quale sono stati installati due cancelli scorrevoli di metallo. All'interno della recinzione, sul lato est, è stata rilevata la presenza di una tettoia (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto misura in pianta circa 3,50 metri x 4,50 metri e copre una superficie di circa 16,00 mq; realizzato con paletti di metallo, ha una copertura costituita da pannelli di lamiera grecata. Il manufatto descritto, anche se proporzionato alle esigenze del fondo, è stato realizzato senza il rilascio di autorizzazione edilizia.

- La terza porzione, di circa 0.70.00 ettari, occupa la parte ovest delle particelle 581 e 582 ed è raggiungibile direttamente dalla strada provinciale San Ferdinando-Rosarno attraverso un accesso dotato di cancello di metallo.

La porzione intermedia, su cui era presente nel corso del 2022 un limoneto con sesto di impianto di circa metri 4,50 x metri 3,00, protetto da rete antigrandine, è oggi occupata da un agrumeto di nuovo impianto. Le rimanenti porzioni sono sempre coltivate ad agrumi (mandarino). In particolare, il mandarineto, con età media superiore ai trent'anni, ha un sesto d'impianto di circa metri 5,00 per metri 4,00. La coltivazione, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione fisso, ad aspersione sopra chioma. In alcuni settori dell'agrumeto, detto impianto, è stato sostituito con un nuovo impianto per l'irrigazione localizzata con micro getti. All'interno dell'agrumeto sono presenti filari di olivo con funzione di frangivento.

06. Diritto da vendere:

Quota pari ad un mezzo della piena proprietà (9/108 ciascuno di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED], 24/108 di proprietà di [REDACTED], e 4/108 ciascuno di proprietà di [REDACTED]).

07. Stato di possesso:

Libero per la procedura. Si precisa che una porzione di terreno di circa 3 ettari, identificata provvisoriamente con le particelle 905 (581/a) di are 55.80, 906 (581/b) di ha 02.11.75, 907 (582/e) di are 23.40 e 908 (582/f) di are 11.75 era occupata da terzi che dopo aver promosso, presso il Tribunale di Palmi, giudizio di usucapione conclusosi con esito negativo, avevano proposto appello. Con sentenza n. 480/25 la Corte d'appello di Reggio Calabria ha confermato la pronunzia n. 1040/18 con la quale il Tribunale di Palmi aveva respinto la domanda di usucapione sulle particelle provvisorie sopra citate e dunque mai registrate visto l'esito negativo del giudizio di usucapione.

08. Vincoli urbanistici:

Da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando risulta che, in base al vigente strumento urbanistico, il bene in oggetto ricade in Zona E – Agricola i cui indici e parametri sono: ① indice di fabbricabilità per abitazioni: 0,03 mc/mq; ② indice di fabbricabilità nella realizzazione delle opere di cui ai punti B) e C) dell’art. 4 paragrafo C delle norme di attuazione: 0,10 mc/mq; ③ strumento di attuazione: concessione edilizia singola; ④ altezza massima: 7,50 metri; ⑤ numero massimo dei piani: 2; ⑥ distacco minimo degli edifici distanza/altezza: 2,00; ⑦ distanza minimo assoluto dai confini: 10,00 metri. Si precisa, inoltre, che il territorio comunale di San Ferdinando è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D. Leg.vo n. 42/2004, della Legge Regionale n. 23/90 e del D.M. 12/12/1967.

09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:

Ai sensi dell’art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

10. Valutazione:

L’aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull’esistenza di parametri in comune tra i beni considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l’ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- Fondo rustico di ettari 8.38.80

Valore dell’intero: 8.38.00 ha x 55.000,00 €/mq = € 460.900,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria dell’11 % che tiene conto delle spese

da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (1%), della maggiore difficoltà di vendita dei beni per quota (5%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni sottoposti a vendita forzata (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 460.900,00 \times 0,89 = \text{€ } 410.201,00$

Valore della quota pignorata (1/2 dell'intero) $\text{€ } 410.201,00 \times 1/2 = \text{€ } 205.100,50$.

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

Prezzo base d'asta _____ € 205.000,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Cancello d'accesso alla prima porzione del fondo dalla strada interpoderale identificata con la particella 150 che lambisce il confine est delle particelle 581 e 582.

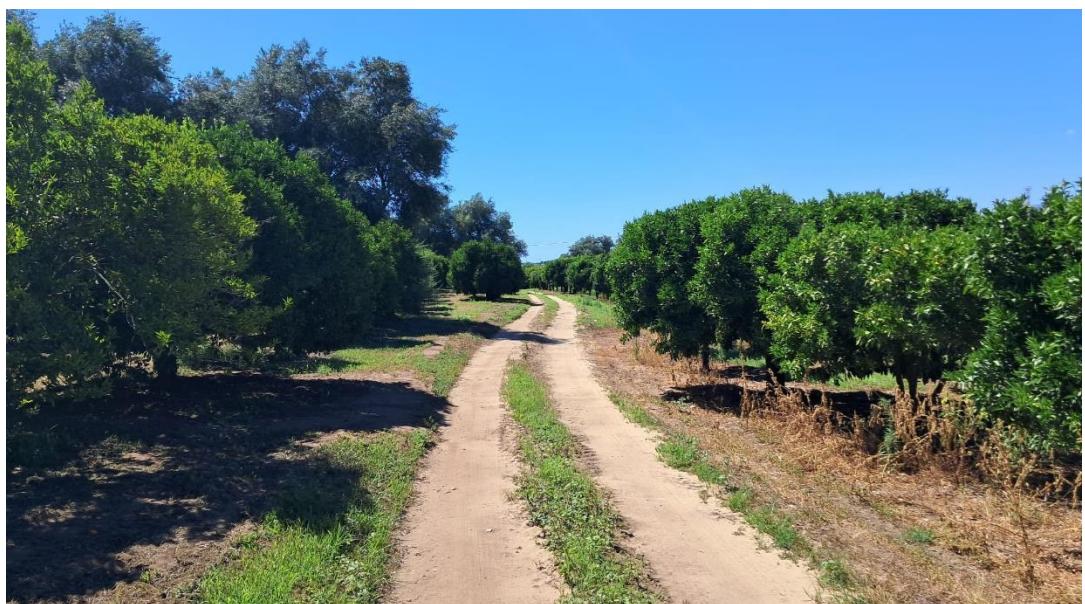


Foto 2: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Prima porzione del fondo: strada poderale a servizio della particella 582 (a sinistra) e della particella 581 (a destra).



Foto 3: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Prima porzione del fondo, particella 582, coltivata ad agrumi.



Foto 4: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Prima porzione del fondo, particella 581, coltivata ad agrumi.



Foto 5: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 582. Cancello d'accesso alla prima porzione del fondo dalla strada provinciale San Ferdinando-Rosarno.



Foto 6: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Strada interna alla prima porzione del fondo con accesso diretto dalla strada provinciale San Ferdinando-Rosarno.



Foto 7: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 582. Recinzione in muratura della seconda porzione del fondo servita da due cancelli scorrevoli.



Foto 8: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 582. Seconda porzione del fondo. All'interno della recinzione, sul lato est, è stata rilevata la presenza di una tettoia.



Foto 9: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Seconda porzione aziendale. Agrumeto di nuovo impianto protetto da rete antigrandine.



Foto 10: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582. Seconda porzione aziendale. Agrumeto di nuovo impianto protetto da rete antigrandine.



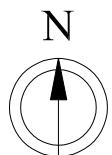
Foto 11: Cancello d'accesso alla terza porzione delle particelle 581 e 582.



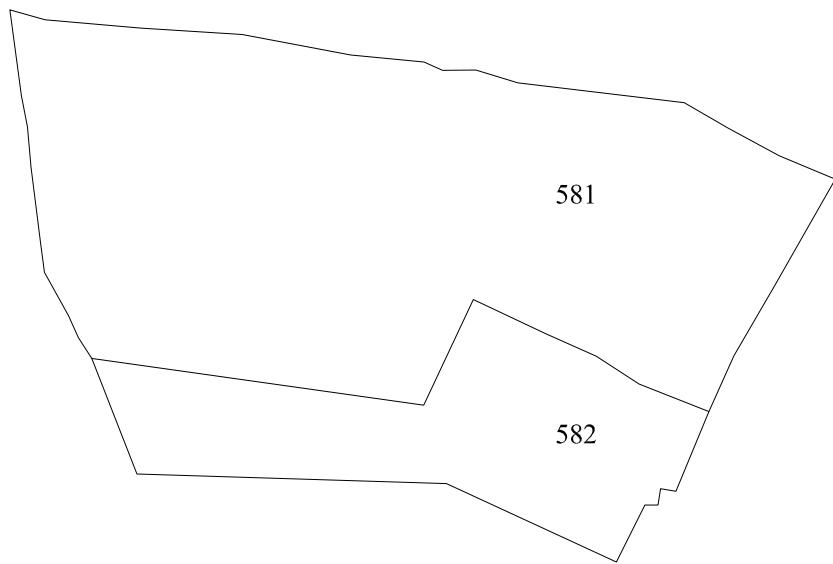
Foto 12: Terza porzione delle particelle 581 e 582, lato ovest.



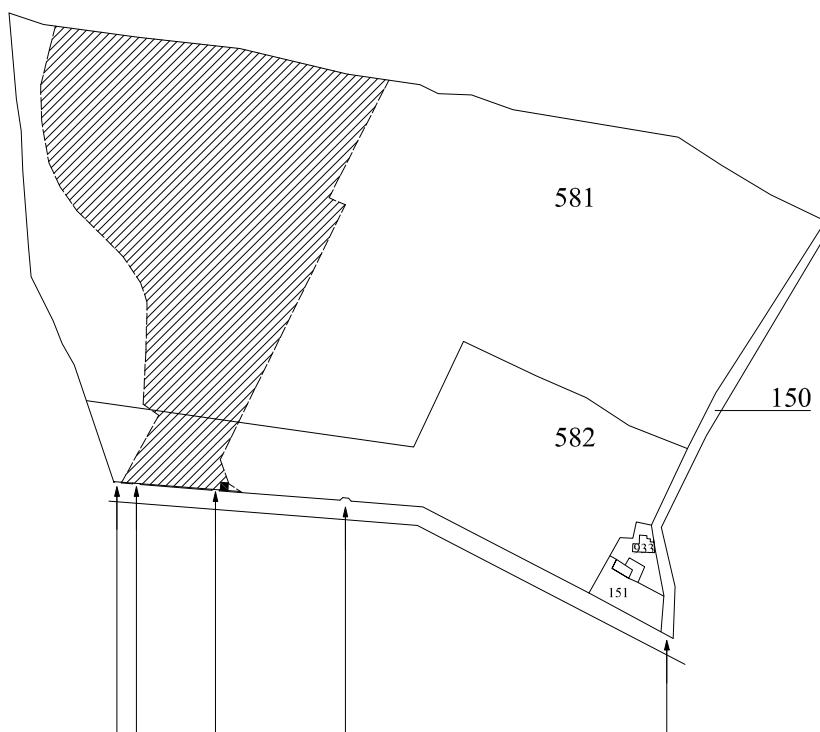
Catasto Terreni - Comune di San Ferdinando
Foglio 17 - particelle 581 e 582
Scala 1:4000



Stralcio estratto di mappa



planimetria indicativa dello stato dei luoghi



→ punti di accesso

■ porzioni delle particelle 581 e 582 coperte da reti ombreggianti

■ tettoia