

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 27/2024 R.G.Es. promossa da

cont'd

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 27/2024	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	5
08. Diritto da vendere	6
09. Stato di possesso	6
10. Confini	6
11. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	6
12. Conformità catastale	6
13. Conformità urbanistico-edilizia	7
14. Impianti	7
15. Servitù	7
16. Altro	7
17. Valutazione	7

Allegati

<input type="checkbox"/> i verbali di sopralluogo	9
<input type="checkbox"/> la copia dell'ispezione ipotecaria	11
<input type="checkbox"/> la copia dell'atto di compravendita del 1978	15
<input type="checkbox"/> l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio	24
<input type="checkbox"/> le visure catastali	25
<input type="checkbox"/> l'estratto di mappa	28
<input type="checkbox"/> n° 2 foto aeree + n° 17 foto	29
<input type="checkbox"/> l'attestazione di destinazione urbanistica	35
<input type="checkbox"/> la copia del bando	37
<input type="checkbox"/> la copia dell'ordinanza	40
<input type="checkbox"/> la copia delle disposizioni generali di vendita	43

01. Premessa

In data 20/06/2024, il G.E. dott.ssa Marta Caineri, conferiva al sottoscritto dott. Domenico De Santis, iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di RC col n°327, con studio

in Palmi via Gioacchino Da Fiore n°9, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 27/2024 R.G.Es.

I dati e le informazioni riportati, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sull'immobile pignorato in agro di Cittanova (RC). In data 11/07/2024, previo avviso alle parti nelle forme di rito, alla costante presenza del sottoscritto, del proprio collaboratore ing. Domenico Palumbo e del custode avv.ssa Maria Stefania Filippone, non è stato possibile accedere al suolo pignorato in quanto non si è presentato il debitore esecutato.

In seguito, previo accordo telefonico con l'esecutato, è stato fissato il sopralluogo per il 16/07/2024. Alla data stabilita, alla costante presenza del sottoscritto, del proprio collaboratore ing. Domenico Palumbo, del custode avv.ssa Maria Stefania Filippone e del sig. Francesco Napoli, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, rilevandone le principali caratteristiche ed adeguata documentazione fotografica.

02. Pignoramento p.e. n° 27/2024, notificato in data 12/04/2024.

trascritto: in data 06/05/2024 al n° 8164 reg. gen. e al n° 6757 reg. part.

a favore: [REDACTED] con sede in Milano (MI), cod.fisc.: 04030970968,

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1,

contro: [REDACTED] nato a Polistena il [REDACTED]

cod.fisc.: [REDACTED]

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Immobili in Cittanova (RC),

Foglio 10 part.16 di 6.620 mq

Nota: Sull'unità immobiliare non vi sono discrepanze tra la quota di diritto pignorata e la quota di diritto di proprietà dell'esecutato, così come risulta dai registri immobiliari.

03. Dati Catastali

- ~ Catasto Terreni di Cittanova, contrada Giannini, bene intestato all'esecutato [REDACTED] per la piena proprietà:

Foglio 10 part.16, agrumeto di 6.620 mq, classe 3, red.dom. 155,56 €, red.agr.61,54 €. La particella, con frazionamento n.678 in atti dal 17/03/1987, deriva dall'originaria part.16 di maggior consistenza. Nel corso degli anni, vi sono state alcune variazioni della qualità colturale.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- ~ Beni identificati Catasto Terreni di Cittanova, Foglio 10 part. 16.

Intestati: in data antecedente al ventennio, per diritti pari alla piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], nato a Polistena il [REDACTED] (cod.fisc.[REDACTED])

Titolo: atto di compravendita per notaio [REDACTED] in Polistena, del [REDACTED] 1978, rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 06.03.1978, ai numeri [REDACTED] Registro Part.

Venditori: [REDACTED], nata a Maropati (RC) in data [REDACTED]

[REDACTED], nata a Maropati in data [REDACTED]

Acquirente: [REDACTED], come sopra identificato, per la piena proprietà.

NOTA : si allega l'atto di provenienza del cespite pignorato per notaio [REDACTED] in [REDACTED] del 21.02.1978 (quindi esterno al ventennio).

NOTA : come si evince dal certificato allegato, l'esecutato contrae matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] quindi prima della Legge n°151/1975 riforma del diritto di famiglia. Nell'atto di acquisto del 21.02.1978 (quindi successivo al matrimonio), si specifica che il suolo acquistato da [REDACTED] è un "bene personale" con esplicita liberatoria della moglie.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 25/06/2024, risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, vi sono alcune iscrizioni ipotecarie

oggetto di successiva cancellazione totale e alcune non rinnovate e quindi prive di efficacia; inoltre, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria:**

trascritta: in data 11.06.2014 al n°11363 Reg. Gen. e al n°574 Reg. Part.

a favore: [REDACTED] con sede in Collecchio (PR) c.f.: [REDACTED]

per la piena proprietà del suolo in Cittanova, Foglio 10, part.16 per la somma di 214.000,00 €.

contro: [REDACTED], come sopra identificato, per la piena proprietà.

derivante da: Concessione a garanzia di credito di 214.000,00 € con atto a rogito del notaio [REDACTED] in Polistena del 5.6.2014 rep.22302/10301

- **Ipoteca Volontaria:**

trascritta: in data 11.08.2014 al n°14963 Reg. Gen. e al n°918 Reg. Part.

a favore: [REDACTED] con sede in Collecchio (PR) c.f.: [REDACTED]

per la piena proprietà del suolo in Cittanova, Foglio 10, part.16 per la somma di 214.000,00 €..

contro: [REDACTED], come sopra identificato, per la piena proprietà..

derivante da: Concessione a garanzia di credito di 214.000,00 € con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 6.8.2014 rep.22389/10360

- **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 22.11.2019 al n°18266 Reg. Gen. e al n°1667 Reg. Part.

a favore: [REDACTED] con sede in Roma c.f.: [REDACTED]

per la piena proprietà del suolo in Cittanova, Foglio 10, part.16 per la somma di 411.025,44 €. di cui per capitale 205.512,72 €.

contro: [REDACTED], come sopra identificato, per la piena proprietà

derivante da: Ruolo Cartelle esattoriali rep.3838/9419 del 18.11.2019

- **Pignoramento** di cui alla presente procedura:

trascritto: in data 06.05.2024 al n° 8164 reg. gen. e al n° 6757 reg. part.

a favore: [REDACTED] con sede in Milano, cod.fisc.: [REDACTED]

contro: [REDACTED] come sopra identificato, per la piena proprietà

Immobile Terreno sito in Cittanova (RC), censito nel NCT al foglio 10 part. 16 are 66.20 per la piena proprietà;

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

In data successiva al pignoramento, non risultano altre iscrizioni e trascrizioni sul cespote di cui alla presente procedura. Tuttavia, per completezza di informazione, dalla visura effettuata il 25/06/2024 si evince un ulteriore pignoramento trascritto in data 14/06/2024 a favore di [REDACTED] (14/06/2024), e contro [REDACTED], su altri cespiti in Cittanova (magazzini e locali di deposito).

07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, si propone la vendita in unico lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Cittanova, contrada Giannini, suolo di 6.620 mq coltivato ad actinidieto, identificato nel Catasto Terreni al foglio 10, part. 16.

Prezzo base d'asta _____ 37.500,00 €.

Descrizione: Il suolo pignorato, pur ricadendo nel territorio comunale di Cittanova, è ubicato al centro di un triangolo virtuale nei cui vertici si trovano i centri cittadini di Rizziconi, Polistena e Melicucco: risulta quindi più vicino a questi tre paesi piuttosto che a Cittanova. La particella ha una giacitura sub pianeggiante con una geometria vagamente trapezoidale ed occupa 6.620 mq.

Non è molto distante dalla strada provinciale Anoa – Melicucco – Rizziconi e dalla strada di contrada san Pietro, ma vi si giunge solo tramite stradelle sterrate interpoderali di disagiabile

percorribilità. L'appezzamento di terreno è ubicato in un'area agricola, alla contrada "Giannini/Carboncella" del Comune di Cittanova ed è occupato da un actinidieto, allevato a tendone con piante adulte di circa 15 anni nella stazione di piena produzione della cultivar Hayward, disposte in sesto regolare di mt 5,50 x 4,50. Il suolo nonché l'areale in cui è ubicata la piantagione risultano particolarmente adatti a questa specie, consentendo ottimi risultati sia dal punto di vista agronomico che qualitativo, con apprezzamenti nel mercato di destinazione del prodotto. La struttura portante della piantagione è costituita da paletti angolari in c.a. specifici per l'armatura dei tendoni, da paletti posizionati alle testate e da paletti di tessitura; questi ultimi in numero di 1 per pianta. Questa forma di allevamento garantisce adeguate condizioni di arieggiamento e di intercettazione dell'energia luminosa, e quindi assicura un'elevata qualità delle produzioni ostacolando la diffusione delle fitopatie. Il tendone è ancorato al suolo con cavi in acciaio a triplice zincatura di opportuna sezione, legati a dei tiranti placcati al terreno. In testa ai pali corrono dei fili di acciaio a cui si ancora la vegetazione dell'actinidia. La coltivazione è irrigua, ed è dotata d'impianto del tipo a spruzzo aereo provvisto di una stazione di pompaggio munita di elettropompa sommersa ubicata su un altro fondo esterno al mappale staggito. La condotta principale è del tipo in PVC rigido ed è interrata, mentre la parte aerea è costituita da una condotta in PE, alla quale sono agganciati i microirrigatori. Nella piantagione si osserva la coesistenza di alcune piante giovani, piantumate per un rimpiazzo di fallanza (foto n. 3-5).

08. Diritto da vendere: piena proprietà
09. Stato di possesso: l'immobile pignorato è condotto dall'esecutato.
10. Confini: l'immobile confina con suolo germani [REDACTED], con suolo [REDACTED], con suolo [REDACTED]
[REDACTED] con suolo germani [REDACTED], con suolo [REDACTED] con suolo germani [REDACTED]
salvo se altri.
11. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 11.06.2014 al n°11363 Reg. Gen. e al n°574 Reg. Part.
 - Ipoteca Volontaria iscritta in data 11.08.2014 al n°14963 Reg. Gen. e al n°918 Reg. Part.
 - Ipoteca Legale iscritta in data 22.11.2019 al n°18266 Reg. Gen. e al n°1667 Reg. Part.
 - Pignoramento trascritto in data 06/05/2024 al n° 8164 Reg. Gen. e al n° 6757 Reg. Part..
12. Conformità catastale: la geometria e la posizione della particella, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali. Non conforme la qualità catastale agli atti del Catasto Terreni: in realtà è un Frutteto Specializzato.
13. Conformità urbanistico-edilizia: secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Regionale n. 18085 del 17.12.2002 e ss.mm.ii. attualmente vigente nel territorio del comune di Cittanova, il suolo pignorato ricade in zona "E" Area ad uso Agricolo.
14. Impianti: l'actinidieto è dotato di impianto di irrigazione del tipo a spruzzo aereo provvisto di una stazione di pompaggio munita di elettropompa sommersa, ubicata su un altro fondo esterno alla particella pignorata.
15. Servitù: la pompa che serve l'impianto di irrigazione, ricade in un'altra particella.
16. Altro: no

17. Valutazione:
- LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.
- Comune di Cittanova, contrada Giannini, suolo agricolo di 6.620 mq, interamente coltivato ad actinidieto, identificato nel Catasto Terreni al foglio 10, part. 16.
- Valore dell'intero: (7,00 €/mq x 6.620 mq) = 46.340,00 €.
- Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche, alla qualità colturale ed alla ubicazione del suolo pignorato, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in

un'ipotetica compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione, le buone caratteristiche generali e lo stato di produttività dell'actinidieto, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 7,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica un abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'accessibilità piuttosto disagiabile, per la variazione della qualità colturale da fare e per la particolare condizione negativa dell'impianto di irrigazione servito da un pozzo ubicato in altra particella; si applica infine un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,90 \times 7,00 \text{ €/mq} \times 6.620 \text{ mq}) = 37.535,40 \text{ €.}$

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

Prezzo base d'asta _____ 37.500,00 €.

Palmi, 19/09/2024

Il ctu
Dr. Agr. De Santis Domenico





Image © 2024 Airbus



FOTO 1



FOTO 2

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

