

Dott. Agr. Carmelo FOTI
Via San Leonardo n. 147 - 89015 PALMI (RC)
e-mail foti.car@tiscali.it – pec.c.foti@epap.conafpec.it
Tel. 0966/22417 – Fax 0966/041000
Cell.339/4884472

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

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

S.P.A. contro 

LOTTO 001

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

LOTTO 001 – Fondo rustico di tipo Agrumeto sito in Località
“FERRARO, in agro del Comune di, San Ferdinando (Fg 8, P.Ile
136), in adiacenza alla Strada Provinciale IUDICELLO,
dell’estensione catastale complessiva di ha 1,42,20, avente
giacitura in piano e dotato di disponibilità idrica.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE

Trattasi di un fondo rustico, sito alla località FERRARO del Comune di San Ferdinando, censito catastalmente come meglio specificato nella seguente tabella.

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
1	1	1/1 p.p.	S. FERDINANDO	FERRARO	T	8	136	-	AGRUMETO	3	Ha 1.42.20

La consistenza catastale complessiva dei terreni è pari ad **ettari 1,42,20**.

La particella è adibita ad agrumeto con piante dell'età di circa 20 anni a sesto 4x4, per metà di mandarino clementino e per metà di arancio, con presenza di impianto di irrigazione sottochioma.

Il fondo è perfettamente pianeggiante di forma rettangolare. Il suolo è di medio impasto tendente al sabbioso con buone potenzialità agronomiche, maggiormente valorizzate dalla presenza della disponibilità idrica fornita dal consorzio di bonifica, che consentono di praticare colture di pregio come il kiwi e la serricoltura.

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

DIRITTO DA VENDERE

Il diritto da vendere corrisponde al **100 %** della **piena proprietà** sul lotto come sopradescritto in regime di separazione dei beni.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONI

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE/ CESPITE	UNITA' NEGOZIALE	QUOTA PIGNORATA	COMUNE	LOCALITA'	CATASTO	FG	P.LLA	SUB/PORZ	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
1	1	1/1 p.p.	S. FERDINANDO	Iudicello	T	8	136	-	AGRUMETO	3	Ha 1.42.20

CONFINI

Secondo il vigente foglio di mappa catastale il corpo confina dal lato Sud con la strada comunale Iudicello (il cui confine è tracciato con una recinzione in muratura in blocchi di cemento) che a sua volta si dirama dall'omonima strada provinciale, ed in senso orario con le p.lle 9, 138, 8, 58, 7, 193, 135, 6, 137, 5, 11, 119, 38, 120, 221 e 172.

STORIA E LEGGITTIMITA'

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

RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

Cespite N.1:

Il cespite N. 1 di cui alla presente procedura esecutiva (terreno censito al foglio **8**, particella 136) appartiene al debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] interamente ed in piena proprietà, per averlo acquistato, quale bene personale in esclusione dalla comunione legale dei beni e con le agevolazioni di cui alla Legge sulla Piccola Proprietà Contadina, con atto di compravendita del **13/09/2004 Rep. 41983 ai rogiti del Notaio Marcella Clara Reni di Palmi** atto trascritto **15/09/2004 ai NN. 15310/10792**. La vendita avveniva da potere di T [REDACTED] [REDACTED] e, alla predetta dante causa il terreno de quo, era pervenuto, a sua volta, con atto di compravendita del **21 [REDACTED] Rep. [REDACTED] [REDACTED] Reg. Part.** e con successivo atto di rettifica (*nella sola parte dell'indicazione dei propri dati anagrafici*) del **13/09/[REDACTED]** ai rogiti del Notaio Marcella Clara Reni di Palmi atto trascritto **il 15/09/2004 ai NN. 15309/[REDACTED]**

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

I cespiti NN.2-3-4-5-6-7-8-9 oggetto della presente procedura esecutiva appartengono al debitore [REDACTED] [REDACTED] quali beni personali esclusi dalla comunione legale dei beni per acquisto dallo stesso effettuato delle originarie particelle **273/A** (are 78.08 frutteto di 1°) e **273/B** (are 18.92 agrumeto di 1°) / e della particella **275** (oggi frazionata in **part.lla 358/A e 358/B e 359 ente urbano**) ove insiste l'opificio (Cat. D/7) che costituisce il **cespite N.7** nonché della particella 179 di ca. 80 (F.R oggi part.lla 407 sulla quale insiste il **cesp.**

N.9) con atto di compravendita del 13/09/ [REDACTED]

[REDACTED] La vendita avveniva da potere di [REDACTED]

[REDACTED] il giorno 11/02/ [REDACTED] Al citato dante causa, detti immobili, e precisamente terreni allora censiti con le particelle 65 (di Ha. 2.09.80) / 68 (di Ha. 1.59.20) e 179 (F.R. di ca. 80), erano pervenuti, a sua volta, con l'esclusione dal regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del [REDACTED]

Cespiti NN. 10-11-12:

I Cespiti NN.10-11-12 i cui alla presente procedura esecutiva appartengono al debitore [REDACTED] in piena proprietà e quali beni personali, per acquisto da esso effettuato per l'intero (con riguardo alla casa per civile abitazione censita al Foglio 10 Particella 294 sub.5) e per la quota indivisa di 1/3 (con riguardo agli immobili censiti al Foglio 10 particella 294 sub. 1 / 294 sub.10) con atto di compravendita del 13/09/ [REDACTED]

[REDACTED] 02/ [REDACTED]

Dette porzioni immobiliari vennero edificate su un lotto di terreno esteso are 5.05 sito in C/da Pozzo censito al Foglio 10 Particella 294 (ex 110) di proprietà del citato dante causa [REDACTED] il quale, ne era divenuto

proprietario con atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED] con il quale atto,
lo stesso, acquistava un terreno libero di 505 mq censito con la particella
294 facente parte della Partita Catastale 861 Foglio 10 Particella 110.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

2 Trascrizione del **31/07/2006** ai **NN. 15687/10668** nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal Notaio Maria Tripodi di Polistena il **20/07/2006 Rep. 26275**, in favore del Comune di Rosarno contro [REDACTED]
[REDACTED] con il quale atto veniva asservito il terreno censito al Foglio 26 part.lle 273 / 275 / 278/ 269 e la particella 944 del Foglio 10 nei limiti della volumetria consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

3 Atto di pignoramento immobiliare del **30/10/2019** trascritto il **29/11/2019** ai **NN. 18751/15082** in favore della società **Mps Capital**

Services spa con sede in Firenze contro [REDACTED]

[REDACTED]
N.b.: le informazioni riportate in grigio non sono attinenti al presente lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

Le indicazioni catastali sono conformi.

URBANISTICA

La zona in questione, secondo quanto riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Ferdinando, urbanisticamente viene identificata come **zona agricola E**. Gli indici urbanistici sono riportati sullo stesso certificato allegato alla presente.

VALORE DI MERCATO

Il valore agricolo medio stabilito dalla commissione provinciale espropri relativo all'anno 2019 per le colture in oggetto nella zona presa in esame è il seguente:

- **Agrumeto** pari a € 52.000,00 ad Ha.

Date le caratteristiche medie del corpo preso in esame non occorre effettuare aggiunte o detrazioni.

Quindi facendo i dovuti conteggi avremo:

$$V_0 = \text{ha } 1,42,20 \times 52.000,00 \text{ €/ha} = 73.944,00 \text{ €}$$

In riferimento al cespite descritto nella presente relazione, sulla base di articolate indagini di mercato, tenuto conto

dell'andamento della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore:

LOTTO 001 – Fondo rustico di tipo **Agrumeto** sito in Località **“FERRARO, in agro del Comune di, San Ferdinando (Fg 8, P.IIe 136),** in adiacenza alla Strada Provinciale IUDICELLO, **dell'estensione catastale** complessiva di *ha 1,42,20,* **avente giacitura in piano e dotato di disponibilità idrica.**

Prezzo base d'asta € 73.944,00

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

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

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

IL C.T.U.

Dott. Agr. Carmelo FOTI

