

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 Lustrì 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: ██████████, piena proprietà

Testatore: ██████████, piena proprietà.

3) Intestato: dal 17/05/1989, ai signori ██████████
██████████, 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 ██████████
██████████, ha acquistato dalla signora ██████████
██████████, 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: ██████████, piena proprietà

Venditrice: ██████████, 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: ██████████, 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 interpodereale 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’agrumeto, 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’agrumeto, 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’agrumeto 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.



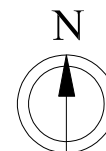
18-Nov-2021 8:56:43
Prot. n. T29307/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

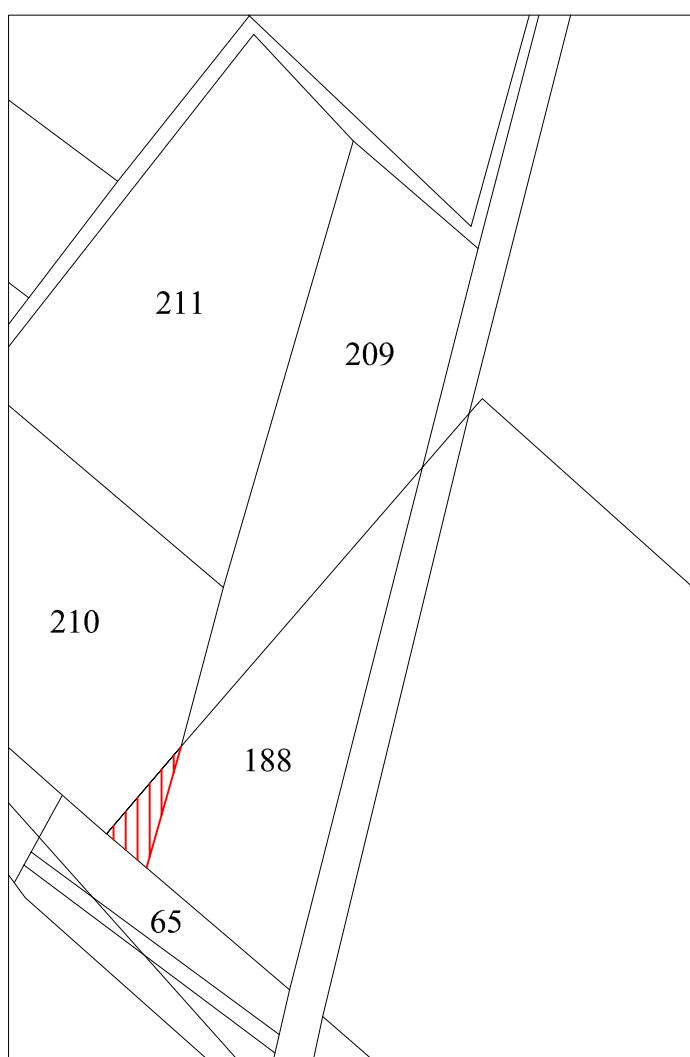
Comune: CANDIDONI
Foglio: 27

1 Particella: 188

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]

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]

indivisi, ed ai signori [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]

██████████, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/36; ██████████, 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: ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/54; ██████████, 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 "Focoli" 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 lorda 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 interpodereale 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 Focoli. Deposito.



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



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



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



Foto 7: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 654, Contrada Focoli. 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 Focoli. Lastrico solare sul quale è stata appoggiata una copertura a falde inclinate realizzata con struttura di ferro e copertura di lamiera grecate.



N=-73900

E=-41200

15-Nov-2021 12:14:14
Prot. n. T176575/2021

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SAN FERDINANDO
Foglio: 17

1 Particella: 582

**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 Francesco

Iscritto all'albo:

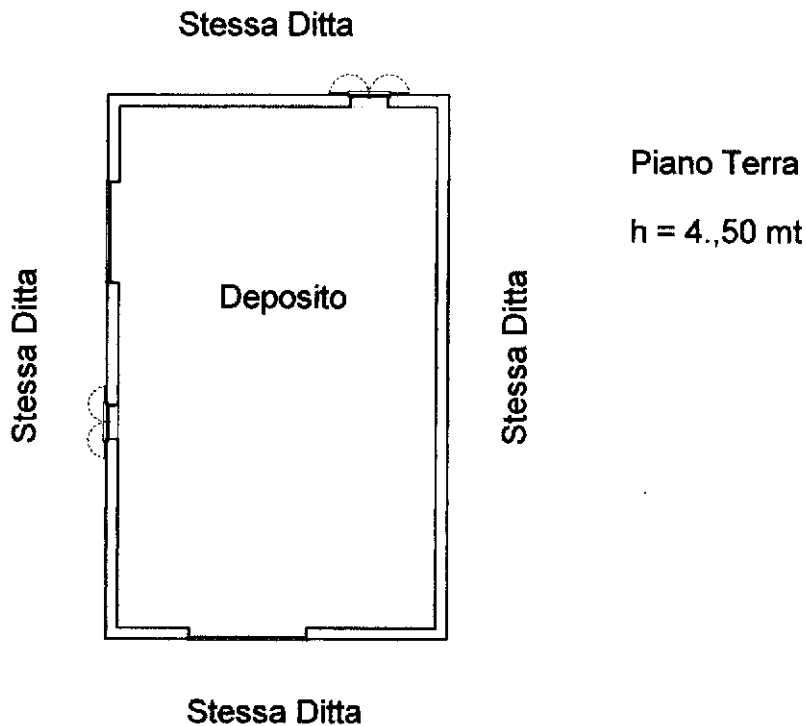
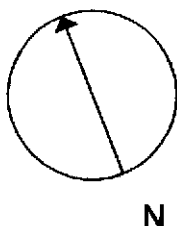
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

**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 Francesco

Iscritto all'albo:

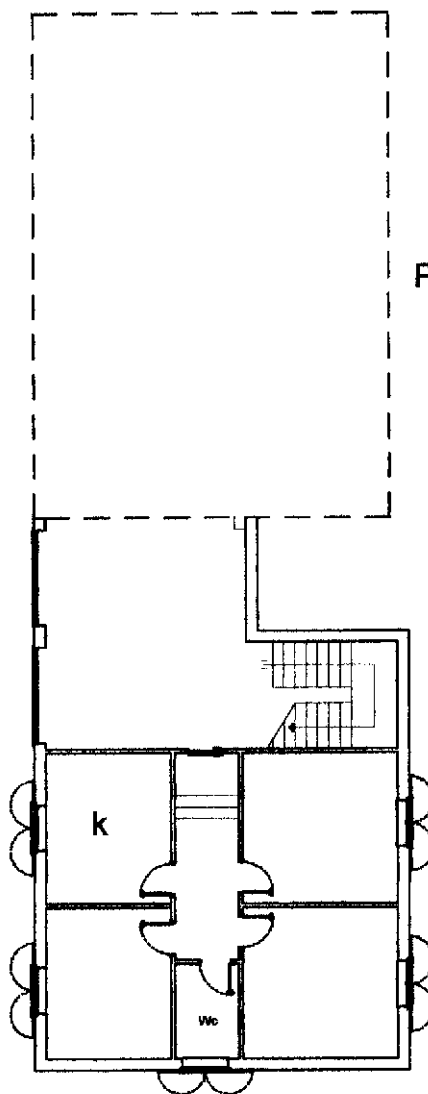
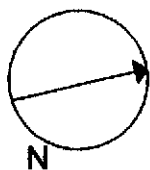
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra

h=3,20 m

Ultima planimetria in atti

**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 Francesco

Iscritto all'albo:

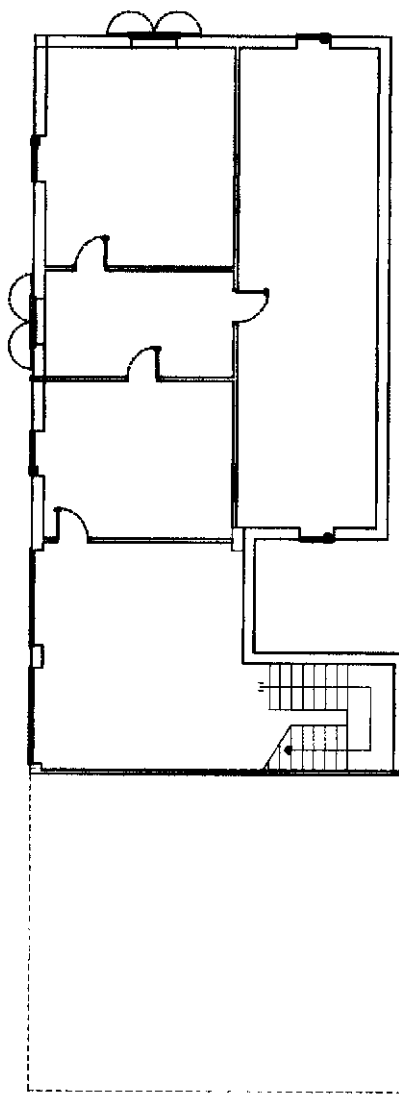
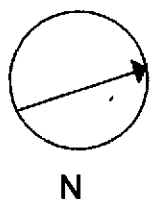
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1902

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra

h= 3,20 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2021 - Comune di SAN FERDINANDO (M277) - < Foglio: 17 - Particella: 654 - Subalterno: 3 >
CONTRADA FOCOLI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010 bis

Quota pari ad un mezzo della piena proprietà di un fondo rustico, della superficie catastale di are 10.30, ubicato in località “Focoli” di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno, lungo la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con la particella 919.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza del bene	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	4
04. Descrizione	7
05. Diritto da vendere	7
06. Stato di possesso	7
07. Conformità urbanistico-edilizia	8
08. Vincoli urbanistici:	8
09. Valutazione	8

Allegati:

- n. 6 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

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 919, agrumeto classe 4, are 10.30, RD € 15,96, RA € 7,98 (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).

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

02. Provenienza del bene

Bene identificato nel Catasto Terreni del comune di San Ferdinando al foglio 17 con la particella 919.

La particella 919 è derivata, per frazionamenti successivi dalla particella 134, a sua volta derivata dalla particella 41.

Intestato: 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.

Intestato: 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 Pisano-
Varamo, 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.

Intestato: 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.

ad esecuzione forzata.

07. **Conformità urbanistico-edilizia**: da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Ferdinando risulta che per i manufatti realizzati sulla particella 919 non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. Considerate le caratteristiche del lotto, la destinazione urbanistica dell'area nonché la presenza del vincolo paesaggistico-ambientale, in fase di stima si calcolerà una percentuale di abbattimento sul valore determinato al fine di tenere conto delle spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.
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. **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 l'ettaro, il metro quadrato e il metro cubo. 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 are 10.30

Valore dell'intero: $0.10.30 \text{ ha} \times 100.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.300,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 60 % che tiene conto delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (40%) nonché del diminuito valore per effetto dello scorporo della quota assegnata in conto di futura divisione (20%):

Valore al netto delle decurtazioni: $\text{€ } 10.300,00 \times 0,40 = \text{€ } 4.120,00$.

Valore della quota di comproprietà (1/2 dell'intero) $\text{€ } 4.120,00 \times 1/2 = \text{€ } 2.060,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 2.060,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17 - corte di forma triangolare che, dalla strada provinciale Rosarno-San Ferdinando, consente l'accesso alla particella 919, a sinistra, e alla particella 923, a destra.



Foto 2: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 919, Contrada Focoli. Vista del lotto dall'interno.



Foto 3: piccolo manufatto di circa 30,00 mq, coperto da tettoia, realizzato in aderenza al confine ovest della particella (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).



Foto 4: deposito di circa 50,00 mq, con annessa tettoia.

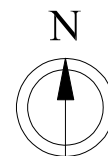


Foto 5: ingresso al deposito, protetto da tettoia.

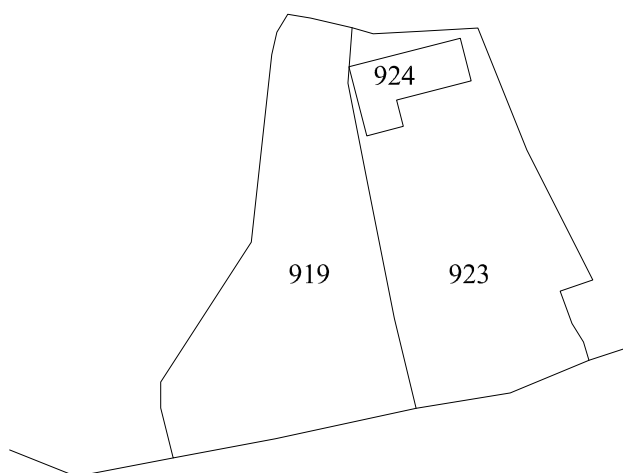


Foto 6: interno del deposito. Nell'angolo a sinistra è stato realizzato un piccolo w.c.

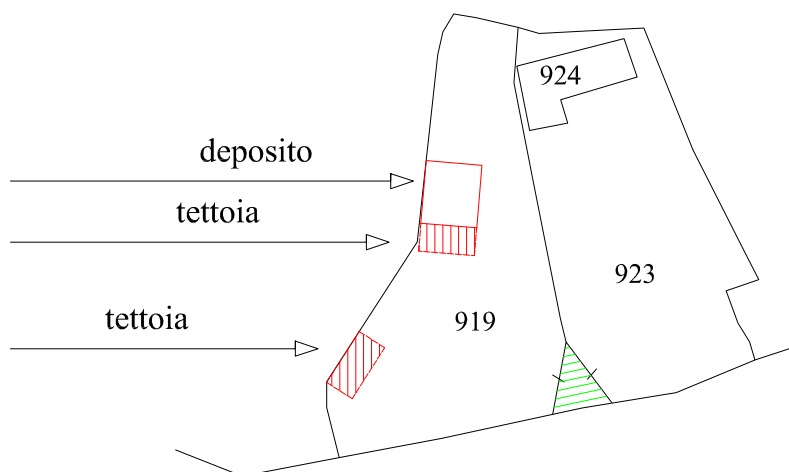
Catasto Terreni - Comune di San Ferdinando
Foglio 17 - particella 919
Scala 1:1000



Stralcio estratto di mappa



planimetria indicativa dello stato dei luoghi



corte comune per l'accesso alle particelle 919 e 923

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010 ter

Quota pari ad un mezzo della piena proprietà di un fondo rustico, con sovrastante fabbricato ad uso abitativo, della superficie catastale complessiva di are 10.86, ubicato in località “Focoli” di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno, lungo la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con la particella 923 e nel Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella 924.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza dei beni.....	3
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	5
04. Descrizione	7
05. Diritto da vendere	8
06. Stato di possesso.....	8
07. Conformità urbanistico-edilizia	9
08. Vincoli urbanistici:	9
09. Valutazione.....	9

Allegati:

- n. 8 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

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 alle signore [REDACTED],
proprietaria per 27/108, e [REDACTED],
proprietaria per 27/108,

foglio 17 particella 923, agrumeto classe 4, are 09.82, RD € 15,21, RA € 7,61 (derivata dalla particella 920, con variazione n.46618 del 18/04/2017; la particella 920 è 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, bene intestato agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 24/108, [REDACTED],
proprietaria per 6/108, [REDACTED], proprietaria per 6/108,
[REDACTED], proprietario per 9/108, [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 9/108,
nonché alle signore [REDACTED],
proprietaria per 27/108, e [REDACTED],
proprietaria per 27/108,

foglio 17 particella 924, via Provinciale per Rosarno snc, piano terra, categoria C/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 104 mq, escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 218,46 (la particella 924 è derivata dalla particella 920, con variazione n.46618 del 18/04/2017; la particella 920 è 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).

Nota: tra gli intestatari dei i beni sopra elencati (terreni e fabbricati) non figura il signor [REDACTED]
[REDACTED], che ha rinunciato all'eredità del padre [REDACTED]
[REDACTED]. Atteso che a seguito del comportamento contraddittorio del signor [REDACTED]
[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**

Bene identificato nel Catasto Terreni del comune di San Ferdinando al foglio 17 con la particella 923 e nel Catasto Fabbricati al foglio 27 con la particella 924.

Le particelle 923 e 924 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 di 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], salvo e se altri. Distinto sul tipo di frazionamento, approvato dall'U.T.E. di Reggio Calabria il di 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]
[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 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, della superficie catastale complessiva di are 10.86, ubicato in località "Focoli" di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno, lungo la Strada Provinciale San Ferdinando-Rosarno. Il lotto è così composto:

- particella 923, agrumeto di are 9.82. Al bene si accede da un cancello carrabile attraversando, dalla strada provinciale, una piccola corte di forma triangolare, comune alle particelle 919 e 923 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). La qualificazione catastale attuale non corrisponde più

allo stato dei luoghi: il terreno, infatti, è oggi destinato in parte a corte del fabbricato costruito sulla particella 924 ed in parte alla coltivazione in serra. Sul terreno è stata rilevata la presenza di una serra-tunnel realizzata con struttura metallica e copertura con film di polietilene; il manufatto, che misura all'incirca metri 8,00 per metri 16,00, copre una superficie di circa 128,00 mq.

- particella 924, abitazione della superficie catastale di 104,00 mq. Il fabbricato, costruito con struttura mista ad un piano fuori terra, presenta la copertura realizzata con struttura di ferro rivestita con lamiera grecate coibentate. La muratura esterna di tamponamento è stata intonacata e rifinita con grassello di calce sul lato che prospetta a sud mentre è stata intonacata al rustico sul lato opposto. Sui lati nord, est e sud è presente una tettoia che copre complessivamente una superficie di circa 80,00 mq della confinante particella 923. All'interno dell'abitazione sono presenti una zona giorno, composta da un'ampia cucina-soggiorno e da un bagno, ed una zona notte composta da un disimpegno e tre vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle; le porte sono di legno con telaio di legno; le finestre, di alluminio verniciato con vetro-camera, sono protette da persiane.

Sulla particella 923 sono presenti, inoltre:

- un piccolo deposito di circa 10,00 mq, posizionato lungo il confine est (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto, realizzato con struttura di legno, presenta tamponatura in muratura intonacata e copertura ad una falda inclinata, rivestita con tegole.
- una tettoia di circa 20,00 mq, posizionata lungo il confine sud, in prossimità del cancello d'accesso al fondo (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi). Il manufatto è stato realizzato con struttura di ferro e copertura di lamiera grecata.

05. **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]).

06. **Stato di possesso:** libero per la procedura. Si evidenzia che, al momento, il bene è occupato da terzi

che hanno acquistato, con scrittura privata non trascritta, la quota pari ad 1/2 dell'intero non soggetta ad esecuzione forzata.

07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Ferdinando risulta che per i manufatti realizzati sulla particella 919 non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. Considerate le caratteristiche del lotto, la destinazione urbanistica dell'area nonché la presenza del vincolo paesaggistico-ambientale, in fase di stima si calcolerà una percentuale di abbattimento sul valore determinato per tenere conto delle spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

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. **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 l'ettaro, il metro quadrato e il metro cubo. 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 are 10.86

Valore dell'intero: $0.10.86 \text{ ha} \times 100.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.860,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria dell'80 % che tiene conto delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (60%) nonché del diminuito valore per effetto dello scorporo della quota assegnata in conto di futura divisione (20%):

Valore al netto delle decurtazioni: $\text{€ } 10.860,00 \times 0,20 = \text{€ } 2.172,00$.

Valore della quota di comproprietà (1/2 dell'intero) $\text{€ } 2.172,00 \times 1/2 = \text{€ } 1.086,00$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 1.086,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17 - corte di forma triangolare che, dalla strada provinciale Rosarno-San Ferdinando, consente l'accesso alla particella 919, a sinistra, e alla particella 923, a destra.



Foto 2: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 923, Contrada Focoli. Sono presenti un accesso pedonale ed un accesso carrabile.



Foto 3: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 923, Contrada Focoli. In prossimità dell'accesso pedonale è stata realizzata una tettoia di circa 20,00 mq.



Foto 4: deposito di circa 10,00 mq, realizzato lungo il confine est della particella 923.



Foto 5: serra-tunnel presente sulla particella 923.



Foto 6: la facciata del lato sud dell'abitazione, identificata con la particella 924, è stata intonacata e rifinita con grassello di calce.



Foto 7: la facciata del lato nord dell'abitazione è stata intonacata al rustico.



Foto 8: interno dell'abitazione.



N=-73900

E=-41200

15-Nov-2021 12:14:14
Prot. n. T176575/2021

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SAN FERDINANDO
Foglio: 17

1 Particella: 582

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0047711 del 20/04/2017

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

Via Provinciale Per Rosarno

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 924

Subalterno:

Compilata da:

Di Bartolo Antonino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Calabria

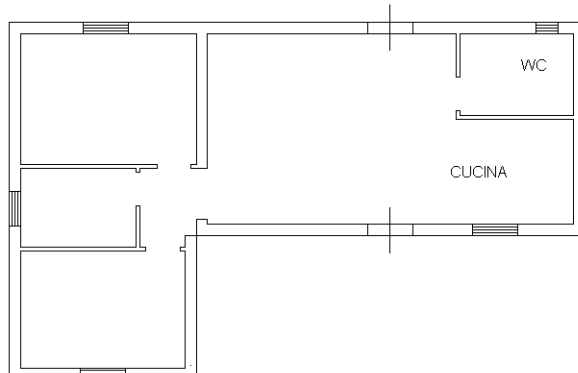
N. 2132

Scheda n. 1

Scala 1:200

PARTICELLA 923

PARTICELLA 923

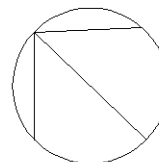


PIANO TERRA
h = 3.00 mt

PARTICELLA 923

PARTICELLA 923

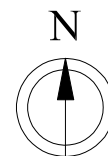
NORD



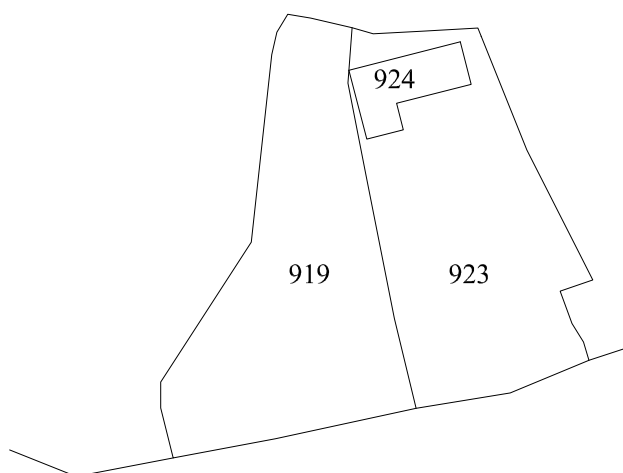
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2021 - Comune di SAN FERDINANDO (M277) - < Foglio: 17 - Particella: 924 - Subalterno: 0 >
VIA PROVINCIALE PER ROSARNO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

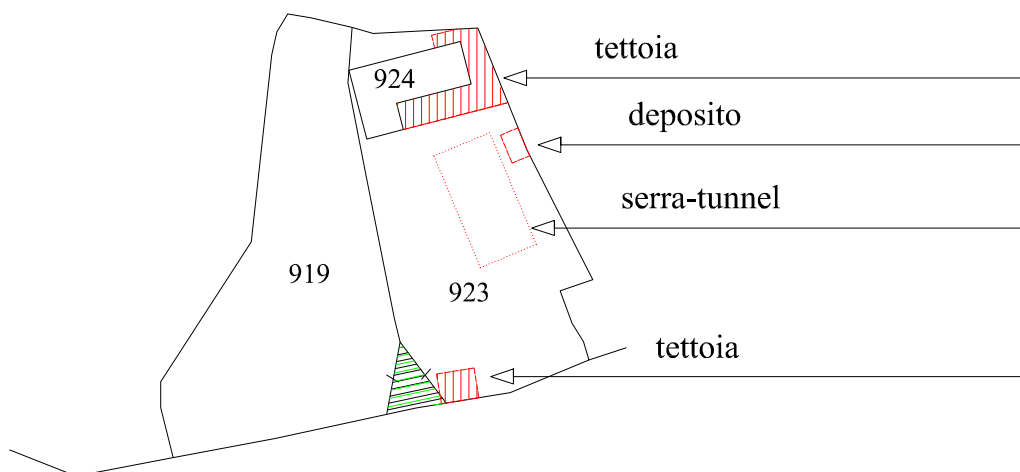
Catasto Terreni - Comune di San Ferdinando
Foglio 17 - particelle 923, 924
Scala 1:1000



stralcio estratto di mappa



planimetria indicativa dello stato dei luoghi



corte comune per l'accesso alle particelle 919 e 923

TRIBUNALE DI PALMI

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 011

Quota pari ad un mezzo dell'intero su un fondo rustico coltivato ad agrumi, della superficie complessiva di ettari 8.38.80, ubicato in località "Focoli" di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno. Il bene è identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con la particella **581**, agrumeto classe prima, ettari 6.27.60, RD € 3.030,60, RA € 842,73 e con la particella **582**, agrumeto classe seconda, ettari 2.10.40, RD € 869,30, RA € 249,92.

INDICE

01. Dati catastali	1
02. Provenienza dei beni.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
04. Descrizione	5
05. Diritto da vendere	6
06. Stato di possesso.....	6
07. Vincoli urbanistici:	6
08. Valutazione.....	7

Allegati:

- n. 6 fotografie;
- la documentazione catastale (estratto di mappa);
- n. 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. Dati catastali

~ Catasto Terreni di San Ferdinando, beni intestati 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 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 Larosa Antonio, nato a Gioia Tauro il 14/10/1977, 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.

02. Provenienza dei beni

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

Intestati: in data anteriore al dì 01/01/1980, come particelle 41, ai signori [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.

Intestati: 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

Intestati: 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], 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 ai beni 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], 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], 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.

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], 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 particelle 581, 582 (tutte identificate con il numero 41 nella formalità precedente); altri beni.

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]
[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.

04. **Descrizione:** quota pari ad un mezzo dell'intero su un fondo rustico coltivato ad agrumi, della

superficie complessiva di ettari 8.38.80, ubicato in località “Focoli” di San Ferdinando, a circa due chilometri dal centro abitato di Rosarno. Al fondo si accede direttamente dalla strada provinciale San Ferdinando – Rosarno nonché da una strada interpodereale 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. Una porzione di circa 3 ettari, su cui è presente un limoneto con sesto di impianto di circa metri 4,50 x metri 3,00, protetto da rete antigrandine, è al momento coltivata da terzi. La rimanente porzione, è sempre coltivata 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.

05. **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]).
06. **Stato di possesso:** libero per la procedura. Al momento una porzione di circa 3 ettari (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi) è occupata da terzi che dopo aver promosso, presso il Tribunale di Palmi, giudizio di usucapione conclusosi con esito negativo, hanno proposto appello, ancora pendente, avverso la sentenza di primo grado.
07. **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..

08. **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: $8.38.80 \text{ ha} \times 52.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 436.176,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20 % che tiene conto dell'alea legata al giudizio ancora pendente in appello per la richiesta usucapione di circa 3 ettari (10%), 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: $\text{€ } 436.176,00 \times 0,80 = \text{€ } 348.940,80$

Valore della quota pignorata (1/2 dell'intero) $\text{€ } 348.940,80 \times 1/2 = \text{€ } 174.470,40$.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 174.470,40.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



Foto 1: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particella 150 – strada interpoderale che lambisce il confine est delle particelle 581 e 582. Nella foto, le particelle 581 e 582 sono a sinistra della strada.



Foto 2: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, Contrada Focoli. 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, Contrada Focoli. Entrambe le particelle sono coltivate ad agrumi (mandarino).



Foto 4: Catasto Terreni di San Ferdinando, foglio 17, particelle 581 e 582, Contrada Focoli.



Foto 5: una porzione di circa 3 ettari delle particelle 581 e 582 (a destra), occupata da terzi, è coltivata a limoni, protetti con rete antigrandine.



Foto 6: la porzione coltivata a limone è separata dal resto della proprietà con una recinzione realizzata con paletti di cemento e rete metallica.



N=-73900

E=-41200

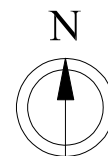
15-Nov-2021 12:14:14
Prot. n. T176575/2021

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: SAN FERDINANDO
Foglio: 17

1 Particella: 582

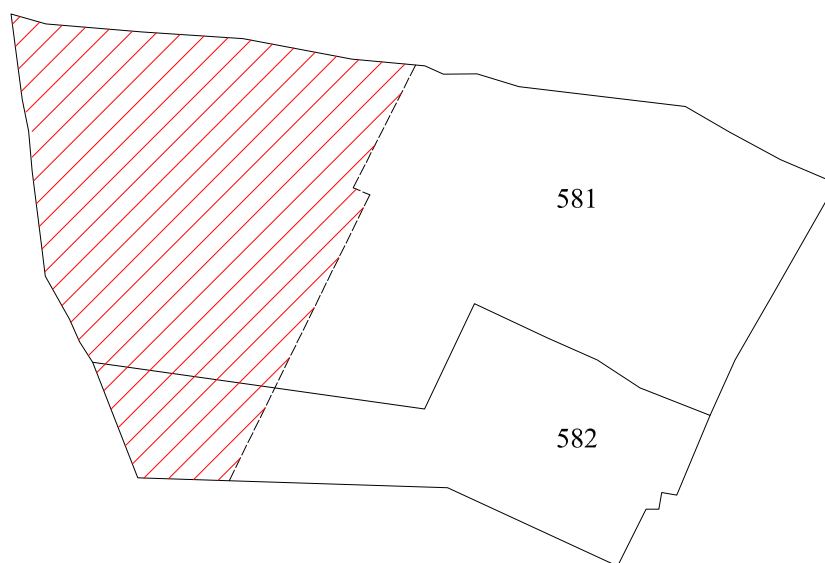
Catasto Terreni - Comune di San Ferdinando
Foglio 17 - particelle 581 e 582
Scala 1:4000



Stralcio estratto di mappa



planimetria indicativa dello stato dei luoghi



porzioni delle particelle 581 e 582 occupate da terzi

Visura storica per immobile

Data: 14/05/2021 - Ora: 11.17.58 Segue

Visura n.: T137715 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2021

Dati della richiesta	Comune di SAN FERDINANDO (Codice: M277)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 17 Particella: 924

Area di enti urbani e promiscui dal 18/04/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale		Agrario	
1	17	924		-	ENTE URBANO	01 04					Tipo mappale del 18/04/2017 protocollo n. RC0046618 in atti dal 18/04/2017 presentato il 18/04/2017 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 46618.1/2017)
Notifica					Partita	1					
Annotazioni				di immobile: sr							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 920

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 923

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M277 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 924

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	17	920		-	AGRUMETO 4	10 86		Euro 16,83	Euro 8,41	FRAZIONAMENTO del 25/05/2016 protocollo n. RC0077431 in atti dal 25/05/2016 presentato il 25/05/2016 (n. 77431.1/2016)

Visura storica per immobile

Data: 14/05/2021 - Ora: 11.17.58

Segue

Visura n.: T137715 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2021

Situazione dell'Immobile dal 17/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	17	652		AA	AGRUMETO 4	3	06	04		Euro 474,17	Euro 237,08	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. RC0415585 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 29531.1/2008)
				AB	ULIVETO 2		00	72		Euro 0,32	Euro 0,28	
Notifica				Partita								
Annotazioni		variazione di qualita' su dichiarazione di parte - variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										

Situazione dell'Immobile dal 11/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	17	652		-	AGRUMETO 4	3	06	76		Euro 475,28	Euro 237,64	Tabella di variazione del 01/01/2004 protocollo n. RC0039383 in atti dal 11/03/2004 (n. 605.1/2004)
Notifica		RC0071797/2004		Partita								
Annotazioni		variazione di qualita' su dichiarazione di parte										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 581 - foglio 17 particella 380

Situazione dell'Immobile dal 02/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	17	652		-	AGRUMETO 1	3	06	76		Euro 1.481,30	Euro 411,91	FRAZIONAMENTO del 02/07/2002 protocollo n. 134750 in atti dal 02/07/2002 (n. 134750.1/2002)
Notifica				Partita								

