

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 82/00

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Fondo rustico olivetato sito in Sinopoli, alla contrada Ropilà-Vigna, costituito da un solo corpo di terreno di ettari 9.00,38.

Diritto da vendere: piena proprietà

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dati catastali:

Il bene pignorato allo stato attuale è così censito:

- N.C.T. del comune di Sinopoli partita 2518 intestata a [REDACTED], usufruttuario parziale e [REDACTED] proprietario, foglio 3: particella 116, uliveto classe 3, superficie are 10, reddito dominicale € 4,39, reddito agrario € 5,68; particella 117, uliveto classe 3, superficie ettari 1 are 86, reddito dominicale € 81,65, reddito agrario € 105,67; particella 130, uliveto classe 3, superficie ettari 1 are 99 e centiare 60, reddito dominicale € 87,62, reddito agrario € 113,39; particella 131, uliveto classe 4, superficie ettari 1 are 44 centiare 80, reddito dominicale € 41,13, reddito agrario € 59,83; particella 132, fabbricato rurale, superficie centiare 75; foglio 4: particella 134, uliveto classe 4, superficie are 21 centiare 20, reddito dominicale € 6,02, reddito agrario € 8,76.
- N.C.T. del comune di Sinopoli partita 2517 intestata a [REDACTED] proprietario, foglio 4: particella 320, uliveto classe 3, superficie ettari 3 are 38 e centiare 03, reddito dominicale € 148,39, reddito agrario € 192,04.



Verifica correttezza dati catastali:

La partita 2518 è ancora intestata a [redacted] usufruttuario parziale e [redacted] proprietario, per omessa voltura alla morte dell'usufruttuario.

Provenienza del bene:

• Terreni identificati al N.C.T. del comune di Sinopoli al foglio 3 particelle 116, 117, 130, 131, 132 ed al foglio 4 particelle 134, 320 (ex 133/b).

Con atto di compravendita rogato dal [redacted] notaio Bruno Poggio in Reggio Calabria il 17 aprile 1973, repertorio n° 334688, registrato in Reggio Calabria il 28 aprile 1973 al n° 1772 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 27 aprile 1973 al n° 6683 d'ordine ed al n° 6197 di formalità, il signor [redacted]

[redacted] ha acquistato dal signor [redacted] [redacted] il seguente bene: "fondo rustico denominato Ropilà-Vigna, sito in tenimento di Sinopoli, alla contrada omonima, costituito da un solo corpo di terreno, della estensione reale di ettari 9.00.38. Detto fondo è riportato:

- in parte alla partita 1028 del N.C.T. del comune di Sinopoli, in testa a [redacted] con il seguente carico parziale: foglio di mappa 3, particella 116 uliveto di are 10.00, particella 117 uliveto di ettari 1.86.00, particella 130 uliveto di ettari 1.99.60, particella 131 uliveto di ettari 1.44.80, particella 132 fabbricato rurale di centiare 75; foglio di mappa 4, particella 134 uliveto di are 21.20;

- ed in parte alla partita 1109 in testa a [REDACTED]
proprietario, e [REDACTED] (oggi defunto), usufruttuario
in parte, con il seguente carico parziale: foglio di mappa 4, particella
neoformata 320 (ex 133/b) uliveto di ettari 3.38.03".

Iscrizioni e trascrizioni:

Alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria risultano le seguenti n° 2
iscrizioni e n° 2 trascrizioni:

Iscrizione n° 5049 d'ordine - n° 352 di formalità del 17/04/1993:

Iscrizione ipotecaria in rinnovazione, derivante da concessione a garanzia
di mutuo, per Notaio Bruno Poggio del 17 aprile 1973, rep. 817, trascritta
il 22 aprile 1993 al n° 5049 d'ordine ed al n° 352 di formalità. Mutuo di
£.23.000.000, al tasso annuo del 1%, per la complessiva somma di £.
34.000.000, a favore della Sezione del Credito Agrario del Banco di Napoli
contro [REDACTED] sui seguenti beni:
N.C.T. del comune di Sinopoli, foglio 3 particelle 116, 117, 130, 131, 132,
foglio 4 particelle 134 e 320.

Spese di cancellazione ipoteca: € 25,82 (venticinque/82).

Iscrizione n° 10468 d'ordine - n° 883 di formalità del 23/08/1993:

Iscrizione ipotecaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per
Notaio Tripodi Rita del 23 agosto 1993 rep. 36449; trascritta il 30 agosto
1993 al n° 10468 d'ordine ed al n° 883 di formalità. Mutuo di
£.57.000.000, al tasso semestrale del 14,70%, per la durata di 15 anni, per
la complessiva somma di £.114 .000.000, a favore della CARICAL - Cassa
di Risparmio di Calabria e di Lucania S.P.A. con sede in Cosenza, contro

[REDACTED] sui seguenti beni: N.C.T.
del comune di Sinopoli, foglio 3 particelle 116, 117, 130, 131 e 132.

Spese di cancellazione ipoteca: € 25,82 (venticinque/82).

Trascrizione n° 6686 d'ordine - n° 6199 di formalità del 27/04/1973:

Trascrizione di vincolo di indivisibilità, per anni 30, per Notaio Bruno Poggio del 17 aprile 1973, trascritto il 27 aprile 1973 al n° 6686 d'ordine ed al n° 6199 di formalità, a favore del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste e contro [REDACTED] sui seguenti beni: N.C.T. del comune di Sinopoli, foglio 3 particelle 116, 117, 130, 131 e 132; foglio 4 particelle 134 e 320).

N.B. Con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo n° 228 del 18 maggio 2001, il vincolo di indivisibilità sui fondi acquistati con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato, per la formazione o l'ampliamento della proprietà coltivatrice, è stato ridotto da trenta a quindici anni. Tale disposizione si applica anche agli atti di acquisto posti in essere in data antecedente di almeno cinque anni la data di entrata in vigore del suddetto Decreto. (*D.lgs. 228/01 - Art.11. Attenuazione dei vincoli in materia di proprietà coltivatrice. comma 4. All'articolo 11 della legge 14 agosto 1971, n. 817, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al primo comma, le parole: "trenta anni" sono sostituite dalle seguenti: "quindici anni"; comma 5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli atti di acquisto posti in essere in data antecedente di almeno cinque anni la data di entrata in vigore del presente decreto.*)

Trascrizione n° 14864 d'ordine - n° 11586 di formalità del 29/11/2000:

Pignoramento immobiliare notificato il 30 ottobre 2000 e trascritto il 29 novembre 2000, al n° 14864 d'ordine ed al n° 11586 di formalità, a favore del Credito Italiano S.P.A. con sede in Milano contro [REDACTED]



per i diritti loro attribuiti sui seguenti beni: comune di Sinopoli, foglio 5 particelle 75-76-74 subalterni 1 e 2; particelle 112 e 113; foglio 3 particelle 116-117-130-131-132; foglio 4 particelle 134-320; foglio 4 particelle 2-3-5; foglio 3 particella 7; foglio 4 particelle 131-148; foglio 4 particelle 133-151-152; foglio 7 particella 306/b; foglio 7 particella 376.

Spese per cancellazione o restrizione beni: € 185,92 (centottantacinque/92) di cui € 129,11 (centoventinove/11) per imposta ipotecaria, € 30,99 (trenta/99) per imposta di bollo e € 25,82 (venticinque/82) per tassa ipotecaria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Descrizione della zona:

Il bene è situato in contrada Ropilà-Vigna, lungo la strada vicinale "Salmata", nel comprensorio di Sinopoli Vecchio, isola amministrativa del comune di Sinopoli racchiusa tra i territori comunali di San Procopio, Cosoleto e Oppido Mamertina. Caratteristica peculiare della zona è quella di essere un'area rurale coltivata quasi esclusivamente ad olivo. Secondo il vigente Piano di Fabbricazione ricade in zona E - area agricola. Le norme per la zona agricola sono: -indice di fabbricazione fondiaria (m^3/m^2 0.03); -altezza dei fabbricati: è consentita l'altezza massima di m 7.50 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti di altezza); -distanza dei fabbricati dai cigli stradali: m 20.00, m 30.00, m 40.00, m

60.00, come definito dall'art. 4 del D.M. 01/04/1968 e successive modificazioni; -distanza dei fabbricati dai confini: non inferiore a m 20.00; -sono ammesse costruzioni ad uso agricolo destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria ed industriale, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibite; sono tollerate costruzioni per residenza. Per tutte le costruzioni di cui sopra è imposta la distanza di rispetto di m 300 dalle zone A-B-C e D.

Descrizione del bene:

Fondo rustico coltivato ad olivo, costituito da un solo corpo di terreno della superficie complessiva di ettari 9.00.38, identificato nel N.C.T. di Sinopoli al foglio 3 con le particelle 116 di are 10.00, 117 di ettari 1.86.00, 130 di ettari 1.99.60, 131 di ettari 1.44.80, 132 di centiare 75 ed al foglio 4 con le particelle 134 di are 21.20 e 320 di ettari 3.38.03. Confina nel suo giro con le particelle 142, 129, 125, 114, 113, 115, 36, 155, 36, 38, 161, 118 del foglio 3 e con le particelle 1, 2, 20, 22, 138, 135, 136, 153, 152, 133 del foglio 4. Di forma irregolare e giacitura da pianeggiante a moderatamente acclive, è attraversato dalla strada vicinale "Salmata" e da altre due strade non riportate in mappa: la prima, che si stacca dalla strada sopra citata, si sviluppa lungo il confine tra la particella 130 e la particella 131 per poi continuare attraverso altri fondi limitrofi; la seconda, che congiunge la strada vicinale "Salmata" con la strada interpoderale sopra descritta, si sviluppa lungo il confine est della particella 131, attraversandola da nord a sud. L'oliveto, di tipo tradizionale, con sesto di impianto ampio ed irregolare, è stato infittito in più punti con alberi piantati a controsesto e la piantagione, nel suo complesso, si presenta in buono stato vegetativo.

L'oliveto presente sulla particella 117 è stato estirpato; al momento attuale, eccezion fatta per alcune decine di vecchie piante di arancio e di giovani piante di olivo, la maggior parte del terreno si presenta nudo. L'oliveto presente sulla particella 131 è stato quasi completamente rinnovato.

STIMA

Valore del bene

L'aspetto economico preso in considerazione ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'esistenza di immobili simili a quello oggetto di valutazione, sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta di quanto già esposto nella parte descrittiva, dei rilievi tecnici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo ed in base alle risultanze delle indagini di mercato effettuate, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione:

LOTTO 001 diritto da vendere: piena proprietà

Oliveto ha $9.00,38 \times 27.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 243.102,60$

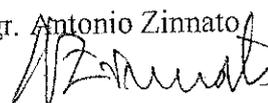
Prezzo base d'asta

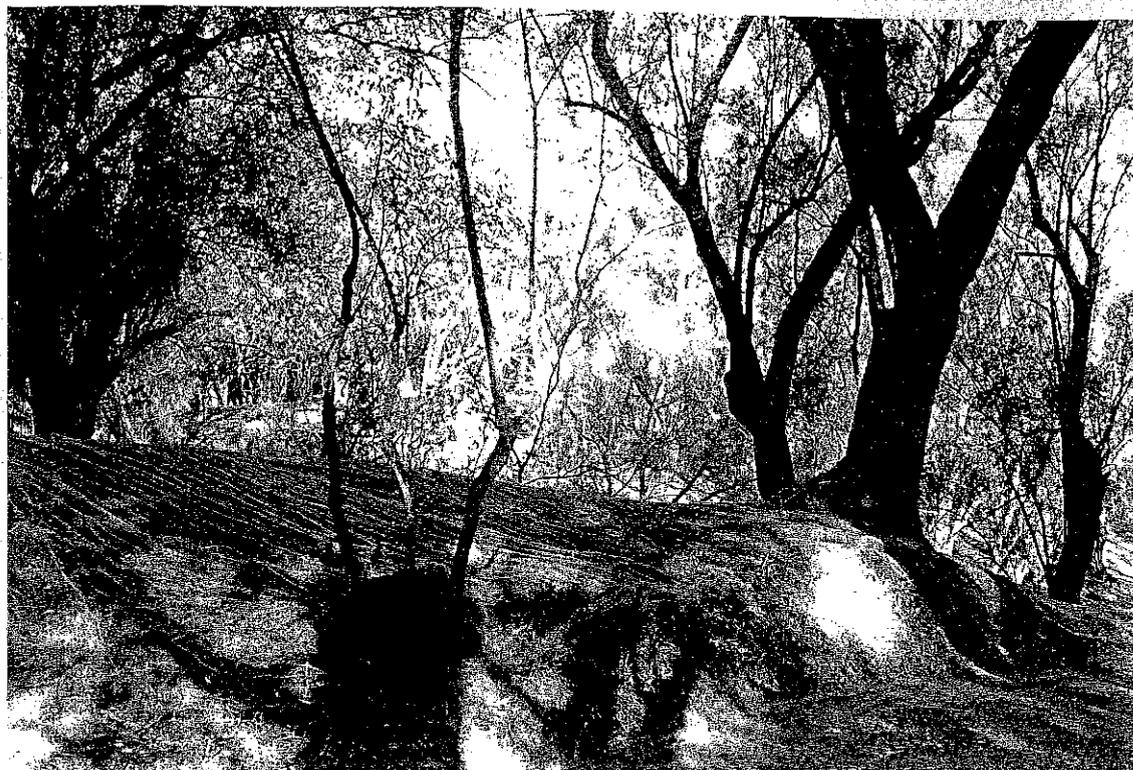
€ 243.102,60

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

Il C.T.U.

Dr Agr. Antonio Zinnato

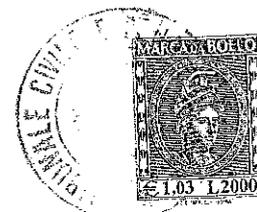




- Foto 1: particella 116 foglio 3

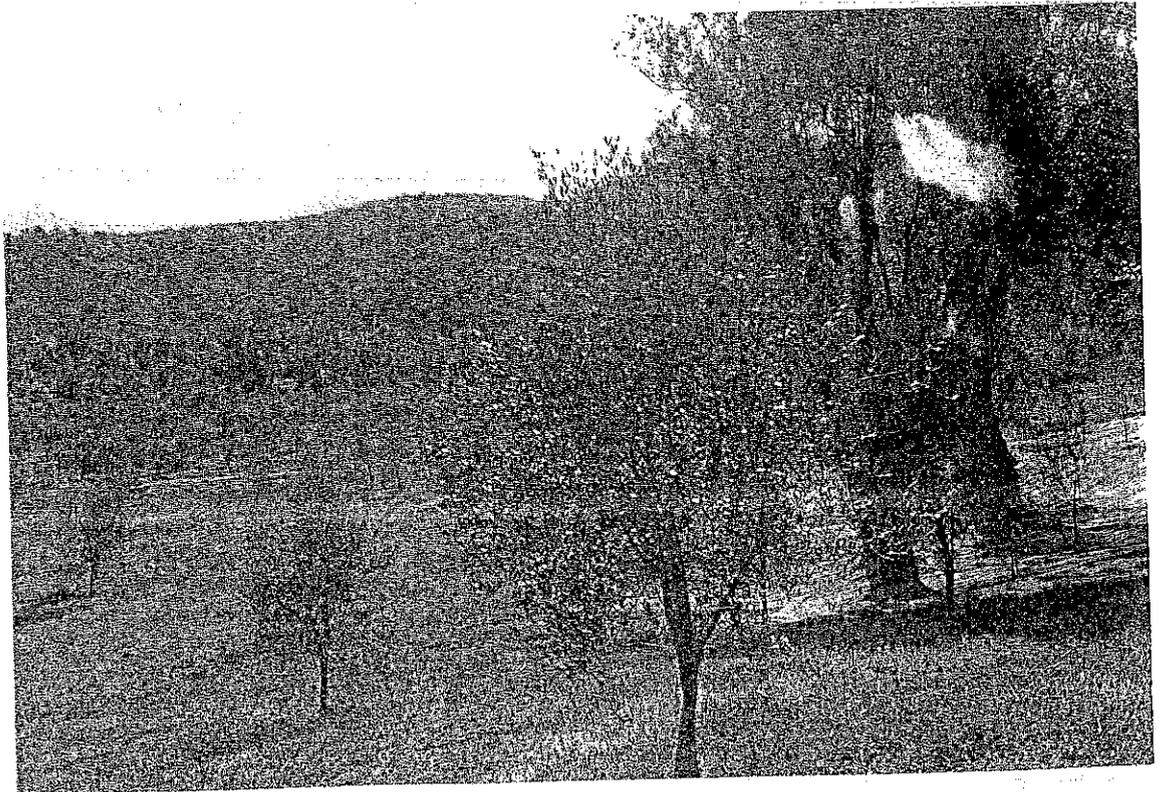


- Foto 2: particella 117 foglio 3





- Foto 3: la strada vicinale "Salmata" divide la particella 117, a sinistra, dalla particella 131, a destra.



- Foto 4: particella 131 foglio 3





- Foto 5: particella 130 foglio 3



- Foto 6: particella 130 foglio 3

