

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], 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 di 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 Macri 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it