

## TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 34/2024 R.G.Es. condotta da

AMCO – Asset Management Company S.P.A.

contro

[REDACTED]

### INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali .....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento .....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	3
06. Suddivisione in lotti.....	4

### Allegati:

- [REDACTED];
- i certificati di destinazione urbanistica;
- i fascicoli relativi ai lotti da 001 a 004.

#### 01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nel presente elaborato sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate sui beni pignorati siti in Gioia Tauro, Taurianova e Cittanova nei giorni 18 luglio e 6 settembre 2024.

#### 02. Pignoramento, notificato in data 15/05/2024

trascritto: il 19 giugno 2024 ai numeri 11151 R.G./9262 R.P.

a favore: AMCO – Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli (NA),  
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, part. 61.

Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, part. 21.

Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, part. 12, 13, 65.



Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, part. 12.

03. **Dati catastali attuali**

~ Catasto Terreni di Gioia Tauro, beni intestati a [REDACTED],  
[REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

**Foglio 28** **particella 61 AA**, orto irriguo, classe U, ettari 2.21.01, R.D. € 490,81, R.A. € 353,84.

**particella 61 AB**, uliveto, classe 2, ettari 25.50.09, R.D. € 1.053,61, R.A. € 987,76.

**Foglio 33** **particella 21**, uliveto, classe 1, ettari 2.40.00, R.D. € 148,74, R.A. € 105,36.

~ Catasto Terreni di Taurianova, beni intestati a [REDACTED],  
per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

**Foglio 18** **particella 12 A**, frutteto, classe 2, ettari 30.00.00, R.D. € 3.021,27, R.A. € 1.936,71.

**particella 12 B**, uliveto, classe 2, ettari 3.06.00, R.D. € 213,35, R.A. € 158,04.

**particella 65 AA**, uliveto, classe 2, ettari 3.87.34, R.D. € 270,06, R.A. € 200,04.

**particella 65 AB**, frutteto, classe 2, ettari 2.98.26, R.D. € 300,37, R.A. € 192,55.

~ Catasto Terreni di Taurianova, beni intestati [REDACTED], per  
diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

**Foglio 18** **particella 13**, fabbricato rurale, are 13.90.

~ Catasto Terreni di Cittanova, beni intestati [REDACTED],  
[REDACTED], per diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà,

**Foglio 60** **particella 12**, orto irriguo, classe 3, ettari 40.33.60, R.D. € 3.749,72, R.A. € 4.062,20.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 28 con la part. 61; nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 33 con la part. 21; nel Catasto Terreni di Taurianova al foglio 18 con le part. 12, 13, 65; nel Catasto Terreni di Cittanova al foglio 60 con la part 12.

1) Intestati: in data antecedente al ventennio, [REDACTED],



per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Titolo: atto di conferimento in società rogato dal notaio Di Cervino Ruggiero in data 17 luglio 1984, trascritto il 16/10/1984 ai numeri 16721 R.G./15128 R.P.

Conferente: [REDACTED], diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

Conferitario: [REDACTED], diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

#### 05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Oltre al pignoramento, i beni in oggetto sono interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### 5.1 **Ipoteca in rinnovazione:**

iscritta: in data 08/10/2012 ai numeri 18076 R.G./1347 R.P. per € 459.646,64.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Francesco Maria Albanese, rep. n. 26904 del 19/10/1992.

a favore: Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, part. 12, 13, 65, altri beni.

##### 5.2 **Ipoteca in rinnovazione:**

iscritta: in data 28/02/2014 ai numeri 4770 R.G./190 R.P. per € 115.345,48.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto notaio Francesco Maria Albanese, rep. n. 30369 del 31/03/1994.

a favore: Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di



proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, part. 12, 13, 65, altri beni.

### 5.3 **Ipoteca in rinnovazione:**

iscritta: in data 28/02/2014 ai numeri 4771 R.G./191 R.P. per € 42.535,39.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto notaio Francesco Maria Albanese, rep. n. 30370 del 31/03/1994.

a favore: Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, part. 12, 13, 65, altri beni.

### 5.4 **Ipoteca legale:**

iscritta: in data 21/04/2023 ai numeri 8305 R.G./366 R.P. per € 63.374,14.

derivante da: atto Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, del 20/04/2023, rep. n. 21155/2023, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg.: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, part. 61.

## 06. **Suddivisione in lotti**

Considerate la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in quattro lotti.

### **LOTTO 001**

Comune di Gioia Tauro, località "Scorsone" – fondo rustico di ettari 27.71.10, con annessi fabbricati rurali. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 28 con la particella 61AA e 61AB.



**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 1.072.000,00.**

**LOTTO 002**

Comune di Gioia Tauro, località “Filicuso” – fondo rustico di ettari 2.40.00. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 33 con la part. 21.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 89.280,00.**

**LOTTO 003**

Comune di Taurianova, località “Zija” – fondo rustico di ettari 40.05.50 con annessi fabbricati rurali. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 18 con le particelle 12A, 12B, 13, 65AA e 65AB.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 1.385.000,00.**

**LOTTO 004**

Comune di Cittanova, località “Maddalena” – fondo rustico di ettari 40.33.60. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 60 con la particella 12.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 213.000,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato





# COMUNE DI GIOIA TAURO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Prot. n. 21812

Del 24-07-2024

## UFFICIO TECNICO

### Certificato di Destinazione Urbanistica

- Vista la richiesta del 11.07.2024 con prot. n. 20615 del Dott. Antonio Zinnato  
Visto l'art. 30 comma 2 DPR 6-6-2001 n° 380;
- Visti gli atti d'ufficio;

### CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune ai fogli di mappa n. 28 con il mappale n. 61 e foglio di mappa n. 33 con il mappale n. 21 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) *STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE*

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

B) *DESTINAZIONE URBANISTICA:*

**Ambito agricolo E2 e Viabilità di Progetto.**

C) Vedi copia norme tecniche di attuazione allegate.



**Il Responsabile del V Settore**  
*Ing. Bruno Gallè*

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi e si rilascia in bollo per gli usi consentiti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R.380/2001.

## TITOLO III ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

### CAPO I STRATEGIE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI ZONA

#### *Art. 54 Obiettivi strategici*

1. Costituiscono obiettivi strategici generali estesi all'intero territorio agricolo di cui alla carta della classificazione territoriale, gli obiettivi di cui al comma 1 dell'art. 50 della L.r. 19/2002, con le particolari finalità della salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio medesimo, della difesa del suolo e degli assetti idrogeologici e idraulici, dello sviluppo in qualità della produzione agricola, della valorizzazione della funzione di equilibrio del territorio agricolo nei confronti di quello urbanizzato e urbanizzabile.

2. Il territorio agricolo di Gioia Tauro si identifica con un sistema di aree colturali di forte rilievo paesaggistico e valore ecologico; la suddivisione del territorio stesso ai sensi dell'art. 20, comma 3, lettere j) e k), e dell'art. 50, commi 2 e 3, coincide con quella in ambiti paesaggistici omogenei di cui all'art. 143, comma 1 del D.lgs 42/2004.

La disciplina colturale, ambientale, urbanistica e edilizia di cui al presente Titolo della normativa di piano strutturale costituisce altresì la disciplina paesaggistica di cui al comma 3, lettere d), e), f), g) dell'art. 143 del D.lgs 42/2004.

3. Il territorio agricolo, quale risulta dalla carta della classificazione territoriale, è suddiviso nei seguenti ambiti (zone):

- ambito agrario-naturalistico del Petrace (zona agricola 1);
- ambito agrario dell'olivo (zona agricola 2);
- ambito agrario-naturalistico del Budello (zona agricola 3);
- ambito agrario-naturalistico del bosco selvaggio (zona agricola 4);
- ambito agrario della bonifica (zona agricola 5);
- ambito agrario della terrazza costiera (zona agricola 6).

4. Il territorio agricolo di cui al precedente comma è ulteriormente suddiviso nelle seguenti sottozone agricole:

- sottozona E1;
- sottozona E2;
- sottozona E3;
- sottozona E4;
- sottozona E5.



5. Fanno parte del territorio agricolo il parco del Petrace, perimetrato e individuato con la sigla PAR, con specifica disciplina urbanistica di cui al successivo art. 57 e la zona dell'arenile, con specifica disciplina urbanistica di cui al successivo art. 58.

6. In conformità alle prescrizioni di cui all'art. 14 della presente normativa e del Capo IV del Titolo III della parte seconda della presente normativa, le cui prescrizioni devono essere osservate in tutti gli interventi nelle zone agricole, le zone agricole stesse sono considerate nella loro interezza invariante territoriale per le quali si perseguono azioni di conservazione, finalizzate alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici di interesse comunale e di area vasta, al mantenimento del suolo, alla sicurezza idrogeologica, geologica e idraulica, alla preservazione del territorio per la sua potenzialità produttiva agricola, allo sviluppo di politiche turistiche relazionate alle risorse naturali e antropiche presenti nelle zone agricole.

Ai sensi della Lr. 19/2002, art. 51, comma 3, sono comunque vietati i frazionamenti a scopo edificatorio, la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie difformi dalla destinazione d'uso agricolo, le trasformazioni del suolo incompatibili con la produzione vegetale, con l'allevamento e la promozione dei prodotti dell'azienda agricola.

Sono vietati inoltre edifici di qualsiasi tipo e consistenza aventi destinazioni d'uso residenziale, produttiva e commerciale non agricola.

L'attività agrituristica di cui alla Lr. 22/1988 e quelle di promozione e di servizio della produzione agricola, devono essere strettamente commisurate alla produzione dell'azienda che ne faccia richiesta.

6-bis Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima;
- c) che l'estensione del lotto minimo non sia inferiore a 1,00 ettaro in terreni di qualunque altro ordinamento colturale;
- d) che il *Piano di Utilizzazione (Sviluppo) Aziendale* contenga la dimostrazione dell'insufficienza degli edifici esistenti a soddisfare le esigenze di sviluppo produttivo dell'azienda anche in relazione al prodotto lordo vendibile, alle tipologie produttive e all'occupazione di manodopera in atto e prevista.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standards di 0,013 mq su mq di superficie utile.

Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

Nelle sottozone E1, E2 ed E3 gli standards urbanistici ed i limiti sopra indicati sono incrementati massimo fino al 20% per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

Detto incremento sarà ulteriormente aumentato del 20% nel caso di interventi nelle sottozone E1, E2 ed E3 basati sulla sostenibilità ambientale e sull'utilizzo delle energie alternative tali da configurare interventi ecocompatibili che siano estesi ad una superficie minima pari a cinque volte l'unità aziendale minima.

6-ter Nelle zone a destinazione agricole è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e la valorizzazione dei prodotti.
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in difformità alla sua destinazione;
- d) la realizzazione di edifici di qualsiasi tipo e consistenza aventi destinazioni d'uso residenziale, produttiva e commerciale non agricola.

6-quater L'altezza massima delle costruzioni rimane fissata in m. 3,50, ad eccezione delle costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche, per le quali sono consentite altezze massime diverse.

Per gli interventi nelle sottozone E1, E2 ed E3 connessi alle attività di turismo rurale e agriturismo di cui all'ultimo capoverso del comma 6 del presente articolo la tipologia sarà definita nel relativo programma di fattibilità.

6-quinquies I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

7. La presente normativa precisa in quali zone le serre e i manufatti precari per lo svolgimento delle attività agricole sono ammessi.

8. Il cambio delle destinazioni d'uso è soggetto alle limitazioni e alle condizioni della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico; i cambi di destinazione d'uso degli edifici rurali realizzati a seguito di approvazione del piano di utilizzazione aziendale di cui al regolamento edilizio e urbanistico, possono aver luogo solo dopo la scadenza del periodo di validità stabilito per il piano stesso e comunque non meno di dieci anni.

9. Nel successivo art.57, per il Parco del Petrace, sono indicati le destinazioni d'uso, i servizi e gli impianti ammessi ai fini della valorizzazione turistica e ricreativa del parco, e le prescrizioni e i limiti necessari alla tutela del territorio del parco stesso.



10. Nel successivo art. 58 è stabilita la disciplina urbanistica per la zona della spiaggia.

**Art. 55 Ambiti agricolo – paesaggistici (zone)**

1. Ambito agrario naturalistico del Petrace (zona agricola 1)

L'areale del Petrace è caratterizzato da un insieme di elementi naturali ed antropici, quali colture agrarie e fabbricati rurali di antico impianto, che definiscono un insieme paesaggistico armonico di gradevole aspetto percettivo. Esso è delimitato dal fiume Petrace, dalle falesie che degradano da Nord in alcuni tratti dolcemente ed in altri con ripide pendenze, ed include il suo fondovalle.

Tra gli elementi naturali presenti su questa porzione del territorio gioiese, procedendo da Est verso Ovest scorre il Fiume Petrace e costituisce la parte terminale dell'omonimo bacino idrografico. La sua asta fluviale incontra il territorio comunale subito dopo aver attraversato il "Ponte vecchio" della strada provinciale Palmi-Taurinova e disegna il confine con il territorio di Palmi a sud. L'alveo fluviale molto ampio, se pur contenuto da muri in calcestruzzo che si sviluppano a valle del ponte, ospita una notevole varietà di specie vegetali ed acquatiche che contraddistinguono un importante habitat naturale arricchito dalla presenza di una notevole fauna terrestre, acquatica semiacquatica e volatile. L'ambiente fluviale, man mano che si avvicina al mare diviene sempre più ampio per raggiungere le sue massime dimensioni alla foce, piccola oasi naturalistica, dove la biodiversità risulta più ricca e registra la presenza di numerosi uccelli migratori che sostano prima delle traversate transcontinentali. Per le caratteristiche ambientali possedute, il fiume Petrace rappresenta un elemento di connessione o corridoio ecologico che collega linearmente le "core areas", aree naturali di grandi dimensioni che costituiscono l'ossatura della rete ecologica, come il Parco Nazionale dell'Aspromonte dove si origina, ed il mare, dove sgorga. Inoltre esso alimenta un piccolo sistema ecologico comunale, ormai in degrado che opportunamente restaurato potrebbe dare origine ad una rete ecologica comunale.

Seguendo il corso del fiume, a nord, si sviluppano le falesie che rappresentano il confine del paesaggio agrario naturalistico del Petrace. Originatisi dall'erosione provocata dal fiume Petrace e dal suo affluente nel territorio comunale, alternano la presenza di aree boscate ed aree denudate.

Nelle aree boscate è facile riscontrare la presenza di querce secolari che fino a qualche secolo fa caratterizzavano i luoghi, *Quercus ilex* in particolare ed un sottobosco molto vario, mentre nei tratti con pendenze più dolci le colture di giovani olivi hanno sostituito le specie naturali. In particolare la presenza di filari di querce sulla linee di pendenza conferisce al paesaggio agrario una particolarità distintiva difficile da rinvenire in altri territori calabresi.

Le aree denudate, molto più ripide delle precedenti, si caratterizzano per la



presenza di bianche arenarie affioranti e piccole popolazioni di piante rupestri tipiche della macchia mediterranea, e divengono elementi naturali caratterizzanti l'intero paesaggio.

Nel fondovalle racchiuso tra le falesie e l'area di pertinenza fluviale si sviluppano le colture agrarie. L'altimetria si sviluppa da quota 3 alla foce, fino a 27 m.s.l.m., sul limite comunale di Rizziconi, ad esclusione di una piccola porzione di territorio nelle al confine con il comune di Rizziconi sulla strada comunale "Cavallaro", dove una parte delle falesie comprese tra un'altezza da 27 a 58 m.s.l.m. con lieve pendenza ridotta è stata posta a coltura di olivo ed agrume. Il suolo molto fertile si poggia su una struttura alluvionale, ospita un'ampia distesa di agrumeti con unità paesaggistica continua, tranne per pochi spazi occupati da frutteti, actinidia in particolare e poche aree naturali, in località fontanelle. Alla foce il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di colture ortive su suoli particolarmente limosi.

Una unità caratterizzante il territorio, nelle vicinanze del confine con il comune di Rizziconi, è rappresentata dalla presenza di un antico borgo rurale che si sviluppa linearmente, seguendo una stradina interpoderale ed è singolarmente racchiuso da una macchia di olivi e querce secolari. Il borgo anche se in cattivo stato di manutenzione rappresenta un importante elemento di architettura rurale ed è unico nel territorio comunale. Il sistema colturale si contraddistingue per la regolarità geometrica delle proprietà e per la stessa regolarità nei sestri di impianto delle colture in atto praticate e che esprimono la vocazionalità dell'areale. La viabilità è assicurata dalla strada provinciale che si diparte dall'alle vicinanze del Ponte Vecchio e si sviluppa parallela al corso del fiume fino al centro abitato, mentre un reticolo di strabelle interpoderali consente la fruizione delle proprietà che non sono servite dalla strada provinciale.

Dal punto di vista pedologico, nell'areale è possibile distinguere la presenza di suoli alluvionali nel fondovalle del fiume Petrace, limitate dalle paleodune, che rappresentano gli antichi conoidi terrazzati. In particolare i suoli alluvionali che appartengono al sistema pedologico della pianura alluvionale, sono vocati alle colture di agrumi, fruttiferi e ortive.

## 2. Ambito agrario dell'olivo (zona agricola 2)

Quest'ambito agrario è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'Olivo che si estende in maniera uniforme sul territorio, se si escludono poche aree occupate da serre e piccoli frutteti.

L'areale si sviluppa sul terrazzo che sovrasta i fondovalle dei fiumi Petrace e Budello e procedendo da Sud è delimitato dalla stradella comunale che delimita il confine con il territorio di Rizziconi, mentre a Nord, converge verso il centro urbano. È percorso, oltre che dall'Autostrada, dalla strada Statale 111, che collega Gioia Tauro a Locri, e dalla strada provinciale che da Gioia Tauro porta a Rizziconi, mentre una non fitta rete di stradelle interpoderali serve i fondi agricoli non raggiungibili dalle vie di comunicazione

sopra indicate.

Questa porzione del territorio gioiese presenta alcune particolarità di rilievo. In primo luogo sono da evidenziare le opulente colture ad olivo. Qui l'olivo, presente con le varietà locali "Sinopolese ed Ottobratica", segna in maniera inconfondibile il territorio. Infatti, per la particolarità delle cultivar le cui dimensioni superano spesso i 15-20 metri di altezza, visitando l'areale si ha l'impressione di percorrere un bosco di enormi dimensioni, e in alcuni ambiti particolari, dove l'impianto è avvenuto nei secoli scorsi, è facile riscontrare la presenza di esemplari maestosi con tronchi di circonferenza superiore ai 5 metri. Sono inoltre presenti nuovi impianti, di varietà non autoctone, che differiscono da quelli più antichi per la densità di impianto, circa 400 piante ad ettaro contro i cento circa dei primi, qualche impianto di actinidia, agrumeti e colture protette per la produzione di fiori e ortaggi. La presenza di antichi fabbricati rurali, e per la loro tipologia costruttiva, presenti soprattutto negli uliveti, denota l'esistenza nel passato di latifondi o grandi proprietà che trovavano in quelle grandi costruzioni la loro espressione di fastosità, che si contrapponeva alle modeste abitazioni contadine sparse sul territorio, alcune delle quali sono ancora oggi presenti.

Dal punto di vista pedologico, possono essere distinte due aree, una alle adiacenze dell'abitato la seconda a monte superato il percorso autostradale. La prima comprende le quote altimetriche variano da 25 a 50 m s.l.m. ed il substrato è costituito da sabbie e conglomerati del quaternario. Questi suoli sono generalmente profondi, con scheletro da scarso a assente, tessitura moderatamente fine in tutti gli orizzonti. La caratteristica fondamentale è la formazione di orizzonti "argillici" in cui è evidente l'illuviazione degli orizzonti superficiali. Le condizioni di areazione sono buone anche negli orizzonti profondi e non esistono particolari limiti all'approfondimento degli apparati radicali. Il drenaggio interno è buono e la capacità di ritenuta idrica è elevata. Dal punto di vista chimico sono privi di carbonato di calcio, a reazione subacida o acida, con basso contenuto di solubili. La capacità d'uso è legata alle limitazioni legate alla reazione. La seconda unità comprende diverse delineazioni con quote variabili da 50 a 300 m s.l.m.. Il substrato è costituito da depositi conglomerati sabbiosi.

I suoli sono di colore bruno scuro dall'aspetto polverulento quando asciutti con elevata capacità di ritenuta idrica, con bassa densità apparente e granulometria di difficile determinazione. Dal punto di vista applicativo questi suoli, classificati tra gli "andisuoli" si caratterizzano per la estrema porosità e stabilità della struttura. Data la grande porosità, la permeabilità e la ritenzione di acqua sono elevate. La capacità d'uso è legata alle limitazioni legate alla reazione.

### 3. Ambito agrario naturalistico del Budello (zona agricola 3)

Quest'areale occupa il fondovalle del fiume Budello e ad Ovest il crinale che degrada dalla pianura sovrastante verso il corso dell'acqua. L'asta fluviale incontra il



# COMUNE di TAURIANOVA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 4 – AREA TECNICA

Servizio 4 – Assetto del Territorio

## SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Certificato  
N° 86/24  
del registro

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica

### IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

**Vista** la richiesta del dott. Antonio Zinnato CTU del Tribunale di Palmi procedura n° 34/2024 R.G.Es., acquisita agli atti di questo Ente in data 11.07.2024 prot. n° 17381, con la quale chiede in il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica;

**Visti** gli Atti d'Ufficio;

**Visto** l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

**Vista** la legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;

**Visto** il Decreto del Dirigente del Dipartimento n. 5 Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 8041 del 27 giugno 2002, di «Approvazione Variante Generale al Piano Regolatore Generale»;

**Visto** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28/12/2016 avente ad oggetto «Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 art. 27 quater. Adesione al principio di "Consumo suolo zero"»;

Ai sensi e per gli effetti di cui al 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le modifiche ed integrazioni disposte dalla legge 1 agosto 2002, n. 166, e dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301,

### CERTIFICA

che gli immobili siti in agro di Taurianova, censiti al Catasto al foglio di mappa n° 18 particelle n° 12-13-65, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Taurianova approvato con D.P.G.R. n. 8041 del 27/06/2001, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella n°	Destinazione	Vincoli
18	12-13-65;	zona omogenea "E1" Agricolo-produttiva;	

**Zona omogenea "E1" – Agricola - produttiva.**

e le norme di attuazione dello stesso P.R.G. prevedono:

**L.U.R. n° 19/2002 e s.m. ed i. – Art. 52 Criteri per l'edificazione in zona agricola**

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
  - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di

- 1 -



Settore 4 – Area Tecnica - Servizio 4 Assetto del Territorio  
Piazza Libertà, n. 3 - 89029 – Taurianova (RC)  
Pec: area4@pec.comune.taurianova.rc.it



produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.

3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.
4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tutti i suoli sopra identificati nel **PGRA** della Regione Calabria, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale con Delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla G.R. e dal C.R. con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001, le porzioni di terreno sotto riportate sono individuate come:

- a) nella Tavola 080-093 Elaborato 15.2 "Carta dell'inventario delle frane e delle relative aree a rischio - Perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frana", **area non a rischio**;
- b) nella Tavola RI 80093 "Perimetrazione aree a rischio idraulico", **"area non a rischio"**.

Si rilascia in carta semplice resa legale per gli usi di legge ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**Taurianova, 31 luglio 2024**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**geom. Vincenzo Borgese**



IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4°  
**arch. Antonino Bernava**





# Comune di Cittanova

## Città Metropolitana di Reggio Calabria

### Settore III

Viale Merano/Piazza Croce Telefono 0966/656111 - Fax 0966/656120  
[protocollo.cittanova@asmepec.it](mailto:protocollo.cittanova@asmepec.it) - [urbanistica.cittanova@asmepec.it](mailto:urbanistica.cittanova@asmepec.it)

Protocollo n. 11915 del 01.08.2024

CDU n. 92 del 01.08.2024

#### Il Responsabile del Procedimento

- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- **Visto** il vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **Vista** la Legge 8 giugno 1962, n. 604;
- **Visto** l'allegato B) del D.P.R. 642/1972;
- **Vista** la Circolare Regionale prot. gen. – SIAR n. 0222149 del 26/06/2018;
- **Vista** la documentazione allegata alla richiesta di CDU acquisita con prot. gen. n. 10957 dell'11.07.2024;

#### CERTIFICA

- che l'immobile contraddistinto in catasto di questo Comune al foglio 60, mappale 12 ricade in in **Zona E. Aree ad uso agricolo**.

Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Regionale n. 18085 del 17.12.2002 e s.m.i. art. 27 quater. Adesione al principio di consumo suolo zero Deliberazione del C.C. n. 59 del 28.12.2017. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

#### Art. 27. Zona E. Aree ad uso agricolo

Essa comprende aree destinate all'esercizio delle attività agricole, alla valorizzazione del patrimonio ambientale ed all'esercizio dell'agriturismo.

L'uso del suolo agricolo è finalizzato alle necessità dell'imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) e la Concessione edilizia può essere rilasciata per la edificazione strettamente connessa alle esigenze delle attività consentite nella Zona.

Le attività produttive consentite in Zona E sono (art. 8 punto B), in particolare, le seguenti:

- coltivazione del fondo;
- selvicoltura, forestazione produttiva;
- allevamento del bestiame ed attività connesse;
- conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli aziendali;
- agriturismo;
- utilizzazione ricreativa, turistica e culturale delle risorse naturali ed ambientali.

L'attività di impresa può essere esercitata in forma singola od associata, con conduzione diretta (proprietà) o indiretta (affitto, possesso od usufrutto).

Per lo svolgimento delle attività di impresa possono essere necessari i fabbricati seguenti:

- abitazioni agricole per il conduttore del fondo e gli addetti alla azienda;
- fabbricati di servizio, per la conservazione e prima lavorazione dei prodotti agricoli;
- fabbricati per allevamenti aziendali;
- serre per forzata delle produzioni agricole e serre industriali;
- fabbricati destinati ad "agriturismo", nei limiti e secondo le indicazioni delle Leggi e Regolamenti vigenti.

L'uso del suolo agricolo, riportato sulla Tavola specifica allegata al Piano, individua le diverse destinazioni attuali: boschi, oliveti, agrumeti, seminativi, serre, ecc.; tali destinazioni devono in ogni caso risultare da certificazioni catastali o da effettuata denuncia di variazione colturale al competente U.T.E.

Nelle aree agricole è consentito in ogni caso l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per la residenza e di 0,07 mc/mq per le attrezzature destinate allo svolgimento delle attività produttive consentite senza utilizzare il coacervo di aree.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari a spese e cura del richiedente, presentato al Comune al momento del ritiro della Concessione. Tale atto deve vincolare il terreno al servizio delle costruzioni esistenti e/o da realizzare, nel limite delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri di utilizzo fissati dalle Norme.

L'avvenuto asservimento viene riportato, a cura della stessa Amministrazione, in apposito registro da conservare presso l'Ufficio tecnico comunale: nel registro saranno riportati i dati catastali dei terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o di nuova realizzazione, gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente alla adozione del presente PRG.

Per le attività produttive esistenti, insediate in zona agricola, può essere rilasciata Concessione secondo le norme indicate per la Zona D1, relativamente alla destinazione d'uso di fatto e documentata.

Per le aziende agricole, sulla base della classificazione sotto riportata, sono consentiti interventi di nuova edificazione, relativi a:

- attrezzature produttive agricole**, in funzione della attività agricola dell'imprenditore, singolo o associato, dimostrata tramite la presentazione, all'atto della richiesta di concessione, del "Piano di sviluppo aziendale" (contenente la descrizione delle attività, con individuazione degli elementi e delle strutture che caratterizzano l'azienda, gli ordinamenti colturali, la produzione, gli addetti e la superficie interessata) e della documentazione attestante l'attività di imprenditore agricolo.
- abitazioni**, in funzione della attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente;



### **Attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività agricole**

Le costruzioni, atte allo svolgimento di parti del ciclo produttivo, funzionali alle attività dell'imprenditore agricolo, comprendono:

- a. **fabbricati** destinati allo svolgimento di attività connesse alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (manufatti e depositi necessari all'esercizio del ciclo produttivo e per prodotti aziendali, mezzi meccanici ed attrezzi, ecc.);
- b. **fabbricati per allevamenti aziendali di animali** (bovini, ovini, caprini, equini, ecc.); posti alla distanza dai nuclei residenziali fissata dalle vigenti leggi;
- c. **colture protette**, previste per la forzatura del ciclo produttivo dell'orto-frutta, mediante copertura di porzioni di terreno coltivato, attraverso tunnels e simili; esse sono ammesse (Autorizzazione edilizia) nei limiti di un rapporto di copertura pari all' 80 % della superficie del fondo, con distanza minima dai confini pari a 5 m.;
- d. **serre**, costituite da manufatti edilizi speciali (strutture in profilati metallici e copertura di vetro, policarbonato o simili), per le quali valgono le prescrizioni seguenti: Superficie coperta pari al 70 % della superficie totale, H max pari a 5 m., distanza dai confini pari a 10 m.; le superfici coperte delle serre, nei limiti dimensionali sopra indicati, non entrano nel computo della superficie massima consentita;
- e. **fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo**: agli operatori iscritti nell'apposito Albo regionale, ai sensi della L.R. n. 22/88, è consentita la realizzazione degli interventi seguenti: restauro ed adeguamento degli edifici rurali da destinare ad alloggi turistici ed a servizi relativi, ampliamento dei fabbricati aziendali (limitatamente ai volumi tecnici necessari per l'adeguamento alle leggi e normative vigenti), adattamento di spazi aperti per la sosta di campeggiatori, organizzazione di attività ricreative, culturali e di vendita dei prodotti agricoli della azienda, ecc.).

E' consentito un aumento della cubatura, per le esigenze connesse alle funzioni sopra indicate, pari al 10 % di quella esistente. I corpi di fabbrica aggiuntivi debbono uniformarsi a quelli esistenti (per tipologia, altezza, materiali, ecc.).

In base alle normative vigenti ed al disposto della Giunta della Regione Calabria, n. 3800 del 6/7/1998, la capacità ricettiva delle aziende che svolgono attività agrituristica è consentita nei termini seguenti:

- 6 camere e 15 posti letto, all'interno di fabbricati idonei;
- 20 persone in aree di sosta per campeggiatori, con una superficie aziendale minima di 2 ha;
- 40 persone in aree di sosta per campeggiatori per aziende con superficie maggiore di 20 ha.

### **Abitazioni a diretto servizio delle attività agricole, sulla base dei criteri seguenti:**

- dimensione minima della azienda** (fondo coltivato, anche non accorpato, per il quale vale il principio del coacervo), che consente la realizzazione di abitazioni per il conduttore del fondo e degli addetti, in base al tipo di coltura prevalente: 10 ha, per colture a bosco ceduo, pascolo, pioppeto, castagneto, ecc.; 5 ha, per colture a seminativo, prato arborato, prato irriguo; 2 ha, per colture a vigneto, oliveto, agrumeto, frutteto; 1 ha, per colture ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva;
- volume complessivo delle abitazioni**, commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, che deve essere collocato in una parte della proprietà avente dimensione non inferiore ad un terzo della dimensione minima del fondo sopra indicata e non deve superare, applicando per l'unità aziendale il principio del coacervo, l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.

In rapporto all'intera dimensione della Azienda agricola, considerando l'utilizzo del criterio del "coacervo" (somma di tutti i terreni coltivati, anche non contigui, facenti parte della stessa unità aziendale agricola), non possono, in ogni caso, essere superati gli indici di edificabilità di 0,03 mc/mq per gli interventi per la residenza e 0,07 mc/mq per le attrezzature produttive.

Si rilascia al tecnico incaricato, CTU Dr Agr. Antonio Zinnato, per procedura R.G.Es. n. 34/2024.

Cittanova li, 01 agosto 2024

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Michele Gentile  
(Sottoscritto con firma digitale)



## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 34/2024.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, località “Scorsone” – fondo rustico di ettari 27.71.10, con annessi fabbricati rurali. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 28 con la particella 61AA e 61AB.

#### INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	4
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	4
05. Identificazione catastale .....	4
06. Confini.....	4
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
08. Conformità catastale.....	4
09. Destinazione urbanistica.....	5
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA .....	5
11. Valutazione.....	5

#### Allegati:

- n. 16 fotografie;
- la documentazione catastale (██████, estratto di mappa);
- n. 6 planimetrie.

01. **Descrizione:** piena proprietà dell’intero di un fondo rustico, della superficie catastale di ettari 27.71.10, ubicato in località “Scorsone”, a circa due chilometri di distanza dal centro abitato di Gioia Tauro.

Il terreno, costituito da un unico corpo, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, confina con il lato sud, per circa 470,00 metri, con la strada comunale Sant’Angelo. Delimitato da una recinzione realizzata con pali di legno e rete metallica, dispone di un accesso protetto da un cancello di ferro, con apertura di circa 5,00 metri; al fine di consentire un agevole accesso al fondo, il cancello di ingresso è stato installato in posizione arretrata di circa 4,00 metri rispetto al confine con la strada.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato possibile rilevare che la qualificazione catastale attuale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi: il terreno, infatti, identificato in Catasto al foglio 28 con la particella 61AA, orto irriguo, di ettari 2.21.01 e con la particella 61AB, oliveto di ettari 25.50.09, è destinato:



- in parte a seminativo, per circa 40.00 are. Detta porzione di terreno, di forma pressoché rettangolare, confina per circa 15,00 metri con il lato nord e per circa 250,00 metri con il lato est della particella 61; al suo interno è stata rilevata la presenza dei resti di un capannone ormai inutilizzabile, realizzato con struttura metallica, che copriva una superficie di circa metri 7,00 per metri 18,00 (identificato con la lettera “g” nell’estratto di mappa riportato nell’allegato “2” alla presente relazione).
- in parte ad actinidiato, per circa 5.00.00 ettari. Il terreno, di forma regolare, confina per circa 220,00 metri con il lato est e per circa 230,00 metri con il lato sud della particella 61; l’actinidiato, di circa 4 anni di età, allevato a tendone senza copertura antigrandine, con sesto d’impianto regolare di circa metri 4,50 x metri 4,50, si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotato di impianto di irrigazione a micro portata.
- per la rimanente parte, di circa 22.31.10 ettari, ad oliveto. La coltura, impiantata in tempi successivi e con età variabile massima di circa 30 anni, possiede un sesto d’impianto regolare, di circa metri 8,00 per metri 8,00, e si presenta in buone condizioni di vegetazione.

All’interno della particella 61 è presente la particella 60, fabbricato rurale di ettari 0.11.20, esclusa dal pignoramento.

Il fondo è dotato di un centro aziendale che ospita sei fabbricati destinati alla conduzione dell’azienda, identificati con le lettere “a”, “b”, “c”, “d” “e” ed “f” nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi e nell’estratto di mappa inseriti negli allegati “1” e “2” alla presente relazione.

Si evidenzia che:

- ◆ I fabbricati contrassegnati con le lettere “a” (casa colonica) e “b” (deposito) ricadono sulla particella 60, esclusa dal pignoramento.
- ◆ I fabbricati contrassegnati con le lettere “c” (deposito) e “d” (capannone con annessa tettoia) ricadono, in parte, sulla particella 60 esclusa dal pignoramento ed in parte sulla particella 61, oggetto della presente relazione. Nel dettaglio:



- il fabbricato “c”, realizzato con struttura in muratura ordinaria, presenta una pianta a forma di “L” con la porzione lunga, di circa 60 mq, che ricade sulla particella 60 e con la porzione corta, di circa 34 mq, che ricade sulla particella 61. Il tetto, a falde inclinate, presenta struttura di legno e copertura di tegole.
- Il fabbricato “d” identifica un capannone destinato ad officina con annessa tettoia. Il fabbricato, realizzato con struttura mista, presenta pilastri in cemento armato, pareti in muratura non intonacata, tetto a falde inclinate con struttura di ferro ricoperta con lamiera grecate di metallo. Il manufatto, con pianta di forma rettangolare, misura metri 10,50 per metri 17,60 e copre un’area di circa 185,00 mq. Una porzione di circa 5,00 mq ricade sulla particella 60 mentre la rimanente porzione di circa 180,00 mq ricade sulla particella 61. La tettoia, annessa al capannone, misura metri 9,00 per metri 9,00 e copre una superficie di 81,00 mq. Realizzata con struttura metallica e tetto ad una falda inclinata ricoperta con lamiere grecate di metallo, presenta due pareti tamponate con fogli di lamiera ondulata di metallo. Una porzione di circa 8,00 mq ricade sulla particella 60 mentre la rimanente porzione di circa 73,00 mq ricade sulla particella 61.
- ◆ I fabbricati contrassegnati con le lettere “e” (stalla) ed “f” (deposito) ricadono per intero sulla particella 61, oggetto di pignoramento. Nel dettaglio:
  - la stalla, realizzata con struttura in muratura ordinaria con pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati, presenta il tetto ad una falda inclinata con struttura di ferro ricoperta con lamiere grecate di metallo. Il manufatto, con pianta di forma rettangolare, misura metri 3,10 per metri 7,10, ha un’altezza di 3,10 metri al colmo e di 2,90 metri alla gronda e copre una superficie di circa 22,00 mq.
  - Il deposito, realizzato con struttura in muratura ordinaria, presenta pareti in blocchi di calcestruzzo intonacati al rustico e copertura piana. Il manufatto, con pianta di forma pressoché quadrangolare, misura metri 2,30 per 2,45, ha un’altezza di circa 3,10 metri e copre una superficie di circa 5,60 mq.I manufatti presentano, nel loro complesso, un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.



03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Ipoteca legale iscritta in data 21/04/2023 ai numeri 8305 R.G./366 R.P. in favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, relativamente al bene di cui all'unità negoziale 1 identificato nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 28 con la particella 61, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
  - Pignoramento trascritto in data 19 giugno 2024 ai numeri 11151 R.G./9262 R.P. in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli (NA), relativamente al bene di cui all'unità negoziale 1 identificato nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 28 con la particella 61, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, part. 61.
06. **Confini:** la particella 61 confina ad ovest con le particelle 189, 312, 310, 308, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 665, 664, 77, a nord con le particelle 62, 64, ad est con le particelle 583, 584, a sud con strada comunale e contiene, inoltre, al suo interno, la particella 60.
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioia Tauro, in relazione ai fabbricati indicati con le lettere "c", "d" "e" ed "f" si rileva che, anche se proporzionati alle dimensioni del fondo, non sono state reperite pratiche edilizie. Per tale ragione, per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001. In relazione ai resti del capannone ormai inutilizzabile, identificato con la lettera "g", 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. **Conformità catastale:** qualità di coltura ed intestazione catastale da aggiornare; estratto di mappa non



conforme allo stato dei luoghi.

09. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Gioia Tauro la particella 61 del foglio 28 ricade Ambito agricolo E2 e Viabilità di Progetto.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
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 simili 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 che tiene conto dei fabbricati presenti ed il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **fondo rustico** di ettari 27.71.10 con annessi fabbricati rurali

fondo rustico 27.71.10 ha x 43.000,00 €/ha = € 1.191.573,00.

seminativo	0,4000 ha	x	9.660,00 €/ha	=	3.864,00 €
actinidiето	5,0000 ha	x	61.980,00 €/ha	=	309.900,00 €
oliveto	22,3110 ha	x	36.000,00 €/ha	=	803.196,00 €
porzione fabbricato "c"	34,00 mq	x	310,00		10.540,00 €
porzione fabbricato "d"	253,00 mq	x	260,00		65.780,00 €
fabbricato "e"	22,00 mq	x	220,00		4.840,00 €
fabbricato "f"	5,60 mq	x	230,00		1.288,00 €
					<u>1.199.408,00 €</u>
Valore medio ad ettaro			43.282,74 €		
Valore ad ettaro arrotondato			43.000,00 €		

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10,00% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (2,50%), delle spese da sostenere per il



ripristino dello stato dei luoghi (0,50%), della presenza all'interno della particella 61, pignorata, della particella 60, non pignorata (1,00%), della presenza di fabbricati che ricadono a cavallo delle particelle 60, non pignorata, e 61, pignorata (1,00%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 1.191.573,00 x 0,90 = € 1.072.415,70.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 1.072.000,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Il fondo confina con il lato sud, per circa 470,00 metri, con la strada comunale Sant'Angelo.



Foto 2: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Accesso al fondo.





Foto 3: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Una porzione di terreno di circa 40.00 are, destinata a seminativo, di forma pressoché rettangolare, confina per circa 15,00 metri con il lato nord e per circa 250,00 metri con il lato est della particella 61.



Foto 4: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – All'interno della porzione di terreno destinata a seminativo è stata rilevata la presenza dei resti di un capannone ormai inutilizzabile, identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa riportato nell'allegato "2" alla presente relazione





Foto 5: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Una porzione di circa 5.00.00 ettari è coltivata ad actinidia. La coltura, di circa 4 anni di età, allevata a tendone senza copertura antigrandine, ha un sesto d'impianto di circa metri 4,50 per metri 4,50.



Foto 6: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – L'actinidieta è dotato di impianto di irrigazione a micro portata.





Foto 7: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Una porzione di circa 22.31.10 ettari è coltivata ad olivo. La coltura presenta un sesto d'impianto di circa metri 8,00 per metri 8,00.



Foto 8: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Oliveto.





Foto 9: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “c” (deposito) ricade, in parte, sulla particella 60 esclusa dal pignoramento ed in parte sulla particella 61, oggetto della presente relazione.



Foto 10: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Il fabbricato “c”, presenta una pianta a forma di “L” con la porzione lunga, di circa 60,00 mq, che ricade sulla particella 60 e con la porzione corta, di circa 34,00 mq, che ricade sulla particella 61. Dettaglio del soffitto.





Foto 11: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Il fabbricato “d”, si compone di un capannone destinato ad officina con annessa tettoia.

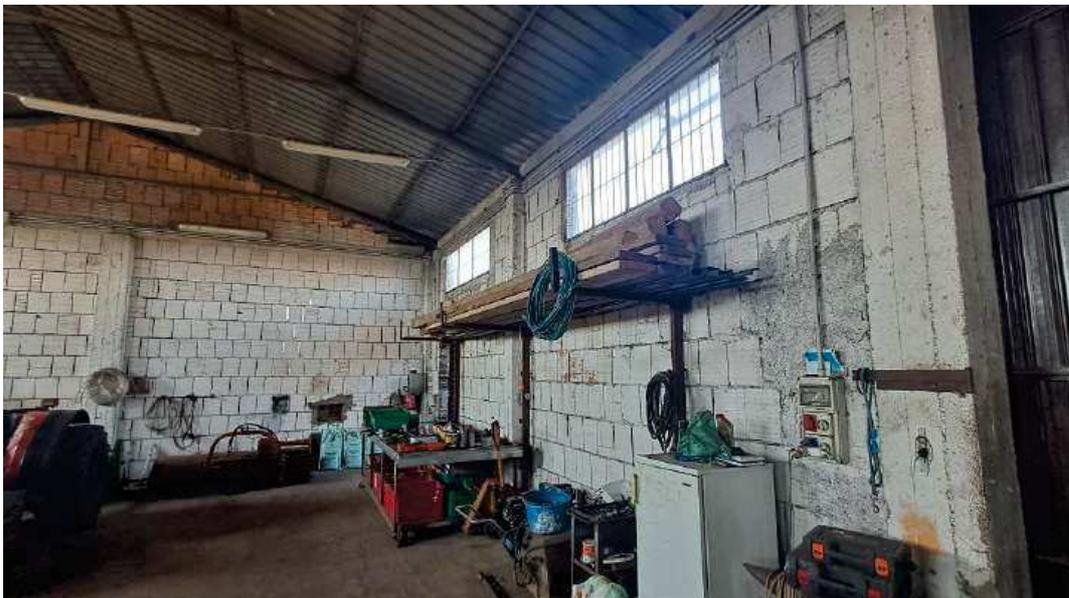


Foto 12: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Interno del fabbricato “d”.





Foto 13: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Fabbricato “e” - stalla, realizzata con struttura in muratura ordinaria con pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati. Il tetto, ad una falda inclinata, è stato realizzato con struttura di ferro ricoperta con lamiere grecate di metallo.



Foto 14: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Fabbricato “e” - interno.





Foto 15: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Fabbricato “f” - deposito. Realizzato con struttura in muratura ordinaria presenta pareti in blocchi di calcestruzzo intonacati al rustico e copertura piana.



Foto 16: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 28, particella 61 – Fabbricato “f”.

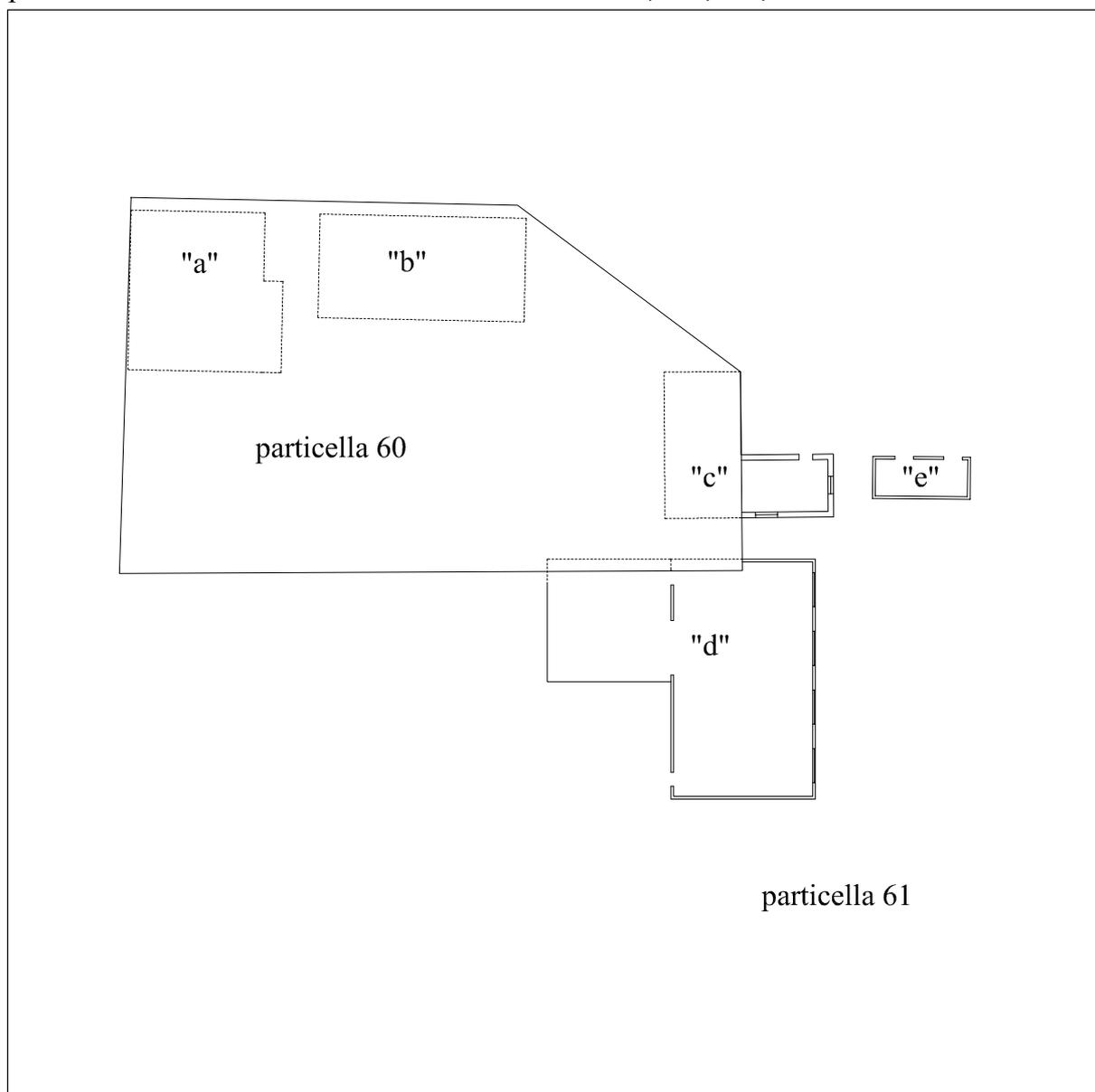




Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particelle 60 e 61  
Scala 1:500



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi  
dettaglio delle particelle 60 e 61  
posizione dei fabbricati identificati con le lettere "a", "b", "c", "d" ed "e".



I fabbricati contrassegnati con le lettere "a" e "b" ricadono sulla particella 60, esclusa dal pignoramento.

I fabbricati contrassegnati con le lettere "c" e "d" ricadono , in parte, sulla particella 60, esclusa dal pignoramento, ed in parte sulla particella 61, colpita dal pignoramento.

Il fabbricato contrassegnato con la lettera "e" ricade sulla particella 61, colpita dal pignoramento.



Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particelle 60 e 61  
Scala 1:5000



Estratto di mappa



I fabbricati identificati con le lettere "e", "f" e "g" ricadono esclusivamente sulla particella 61.

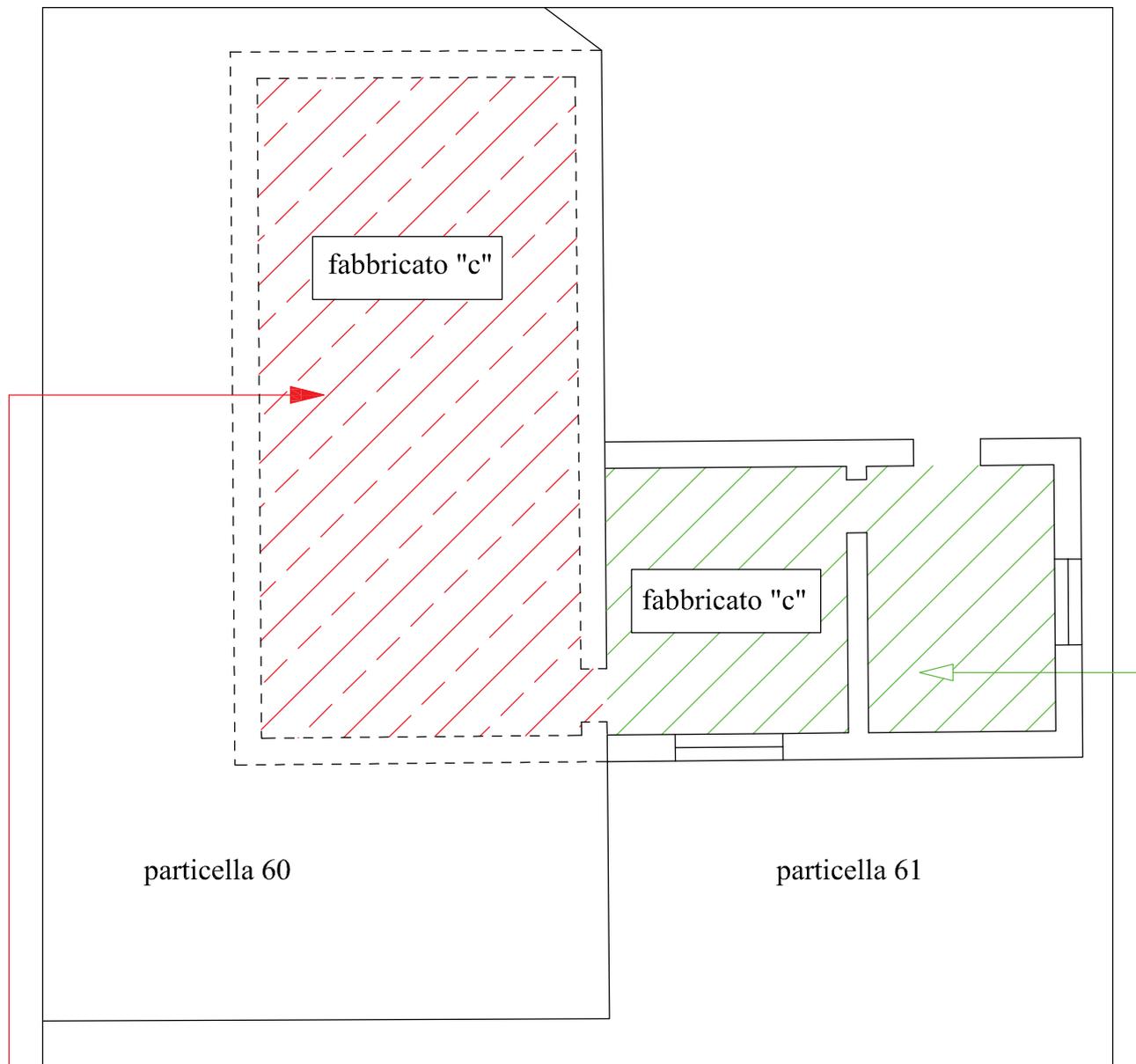
Il fabbricato identificato con la lettera "g", ormai inutilizzabile, è situato in prossimità del confine est della particella 61 .



Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particelle 60 e 61  
Scala 1:100



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi  
fabbricato "c" - deposito



Una porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera "c" ricade, in parte, sulla particella 60 esclusa dal pignoramento.

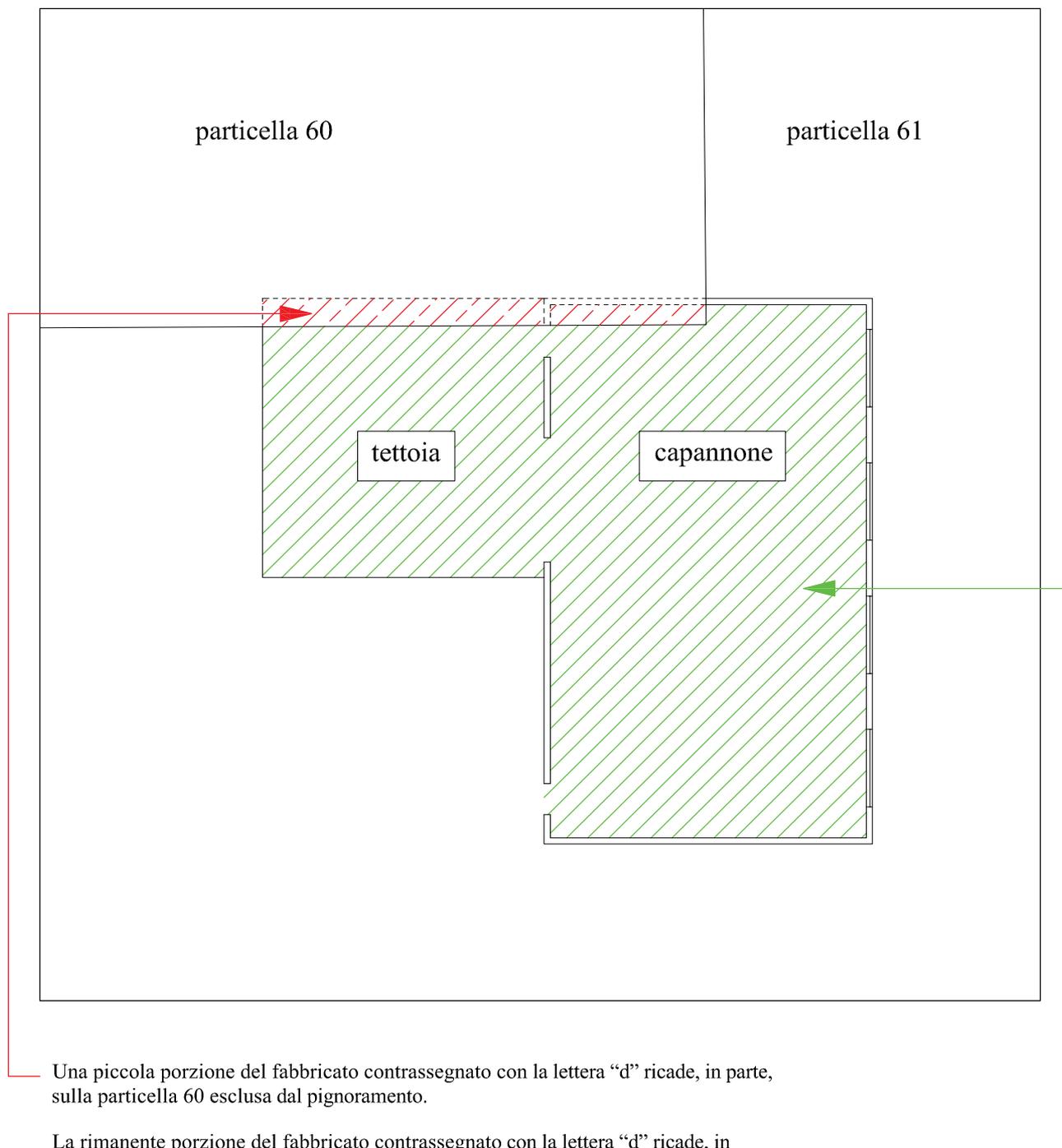
La rimanente porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera "c" ricade, in parte, sulla particella 61 colpita dal pignoramento.



Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particelle 60 e 61  
Scala 1:200



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi  
fabbricato "d" - capannone con annessa tettoia



Una piccola porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera "d" ricade, in parte, sulla particella 60 esclusa dal pignoramento.

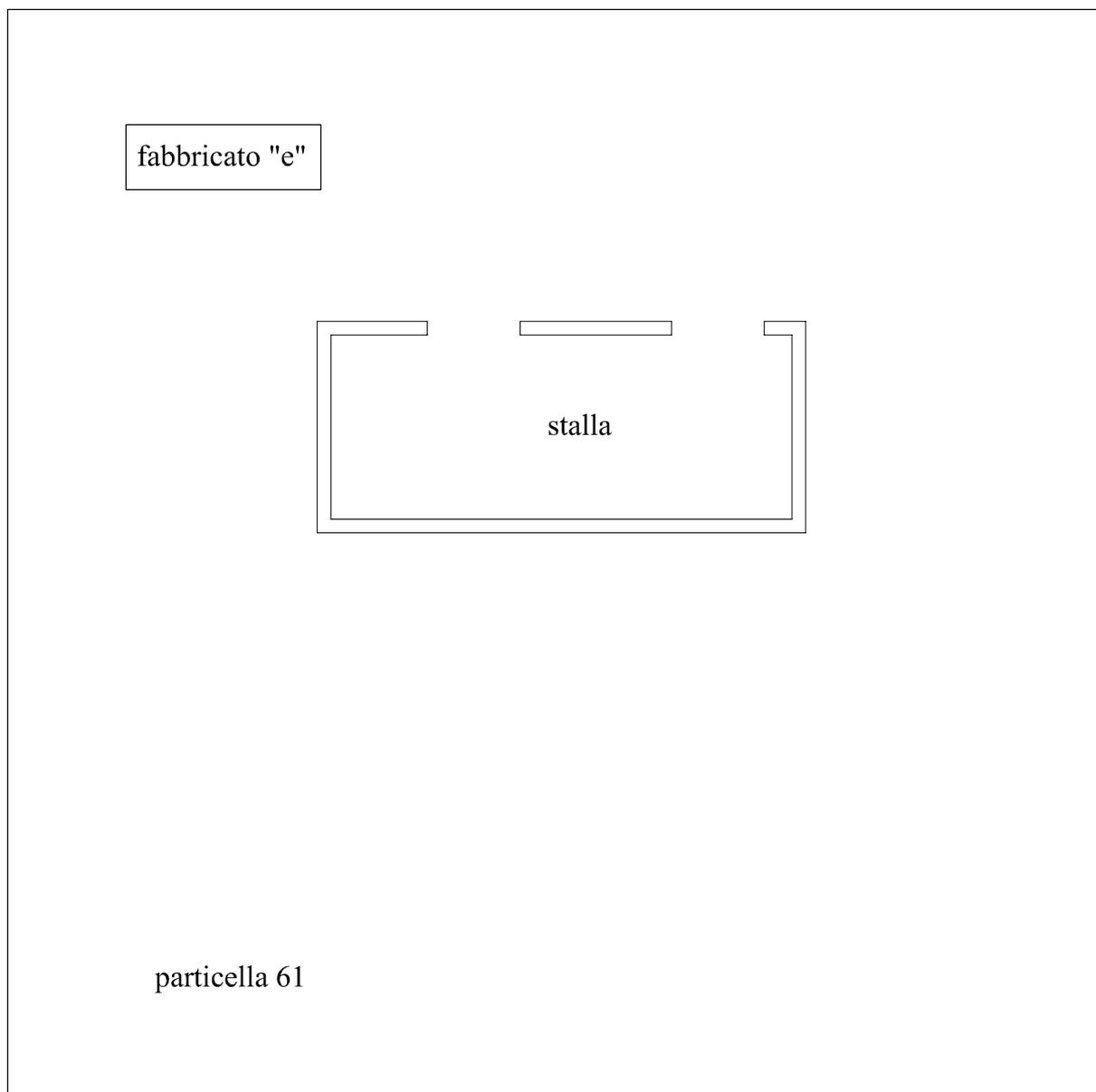
La rimanente porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera "d" ricade, in massima parte, sulla particella 61 colpita dal pignoramento.



Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particella 61  
Scala 1:100



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi  
fabbricato "e" - stalla



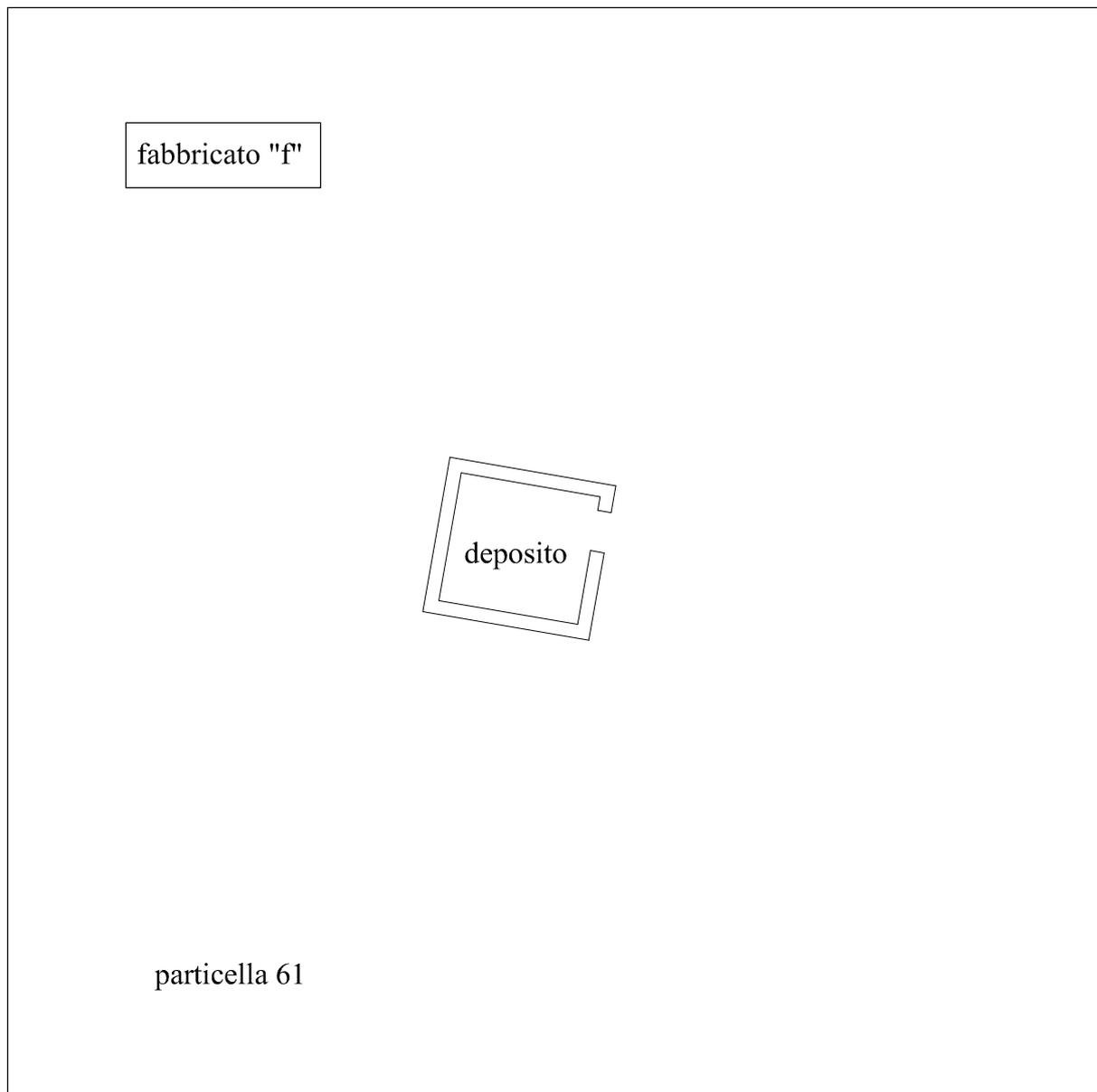
Il fabbricato contrassegnato con la lettera "e" ricade, per intero, sulla particella 61 colpita dal pignoramento.



Catasto Terreni - Comune di Gioia Tauro  
Foglio 28 - particella 61  
Scala 1:100



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi  
fabbricato "f" - deposito



Il fabbricato contrassegnato con la lettera "f" ricade, per intero, sulla particella 61 colpita dal pignoramento.



## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 34/2024.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Gioia Tauro, località “Filicuso” – fondo rustico di ettari 2.40.00. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 33 con la part. 21.

#### INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità catastale.....	2
08. Destinazione urbanistica.....	2
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA.....	2
10. Valutazione.....	2

Allegati:

- n. 4 fotografie;
- la documentazione catastale (██████, estratto di mappa).

01. **Descrizione:** piena proprietà dell’intero di un fondo rustico, della superficie catastale di ettari 2.40.00, ubicato in località “Filicuso”, a circa due chilometri di distanza dal centro abitato di Gioia Tauro.

Il terreno, costituito da un unico corpo di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, confina con il lato nord, per circa 60,00 metri, con la strada comunale Sant’Angelo, e con il lato sud, per circa 60,00 metri, con la strada provinciale Gioia Tauro-Rizziconi. Delimitato da una recinzione realizzata con pali di legno o di metallo e rete metallica, dispone di un accesso protetto da un cancello di ferro, con apertura di circa 4,00 metri, posizionato lungo il confine nord.

Il terreno è identificato in Catasto al foglio 33 con la particella 21, uliveto, di ettari 2.40.00.

La coltura, di circa dieci anni d’età, presenta sesto d’impianto regolare, di metri 8,00 per metri 8,00, e buone condizioni di vegetazione.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.



03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
  - Pignoramento trascritto in data 19 giugno 2024 ai numeri 11151 R.G./9262 R.P. in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli (NA), relativamente al bene di cui all'unità negoziale 1 identificato nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 33 con la particella 21, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, part. 21.
06. **Confini:** la particella 21 confina, nel suo giro, ad ovest con le particelle 50, 733, 732, 731, 730, 70, 20, a nord con strada comunale, ad est con le particelle 22, 23, e a sud con la strada provinciale Gioia Tauro-Rizziconi.
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura ed intestazione catastale da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Gioia Tauro la particella 61 del foglio 28 ricade Ambito agricolo E2 e Viabilità di Progetto.
09. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
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 simili 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 2.40.00

fondo rustico 2.40.00 ha x 40.000,00 €/ha = € 96.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 7,00% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (2,00%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 96.000,00 x 0,93 = € 89.280,00.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 89.280,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particella 21 – Il fondo confina con il lato nord, per circa 60,00 metri, con la strada comunale Sant' Angelo.



Foto 2: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particella 21 – Il fondo confina con il lato sud, per circa 60,00 metri, con la strada provinciale Gioia Tauro – Rizziconi.





Foto 3: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particella 21 – La coltura presenta un sesto d'impianto di circa metri 8,00 per metri 8,00.



Foto 4: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, particella 21 – L'oliveto si presenta in buone condizioni di vegetazione.







ettari 3.06.00; **13**, fabbricato rurale di are 13.90; **65AA**, uliveto di ettari 3.87.34, e **65AB**, frutteto di ettari 2.98.26, è destinato:

- in parte a seminativo, per circa 9.00.00 ettari. Detta porzione di terreno, di forma pressoché quadrangolare, occupa lo spigolo sud del fondo e confina a sud-ovest, per circa 300,00 metri, con la strada provinciale n. 1 e a sud-est, per circa 500,00 metri, con la strada comunale che conduce alla contrada “Mazzelella”.
- in parte ad actinidiato, per circa 30.21.60 ettari. L’actinidiato di oltre 30 anni di età, allevato a tendone senza copertura antigrandine, possiede un sesto d’impianto regolare di circa metri 5,00 per metri 5,00, si presenta in mediocri condizioni di vegetazione ed è dotato di impianto di irrigazione a micro portata. Infine si evidenzia che:
  - una porzione di terreno, di circa 70.00 are, è al momento incolta. Detta porzione di terreno, di forma pressoché quadrangolare, occupa lo spigolo ovest del fondo. Al suo interno è stata rilevata la presenza dei resti di un manufatto, ormai inutilizzabile, realizzato con struttura mista, che copriva una superficie di circa metri 4,00 per metri 10,00 (identificato con la lettera “e” nell’estratto di mappa presente nell’allegato “2” alla presente relazione).
  - I fabbricati presenti nel centro aziendale eccedono i confini della particella 13 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi).

Il fondo, come già detto in unico corpo, è di fatto costituito da due corpi contigui dal momento che è attraversato da est a ovest da una striscia di terreno con ampiezza di circa 6,00 metri e con una lunghezza di circa 950,00 metri, identificata con la particella 64, non colpita da pignoramento. Il centro aziendale ospita quattro fabbricati, identificati con le lettere “a”, “b”, “c” e “d” nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. In particolare, si evidenzia che:

- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “a” (deposito) ricade sulla particella 12. Si tratta di un piccolo manufatto in muratura ordinaria e con tetto a falde inclinate, realizzato con struttura di legno e copertura di tegole, destinato a deposito. La struttura, con pianta di forma rettangolare, misura circa



metri 5,00 per metri 8,80 ed occupa una superficie lorda complessiva di circa 44,00 mq. Il deposito non è utilizzabile, al momento, poiché in parte crollato.

- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “b” (deposito) ricade in parte sulla particella 12 ed in parte sulla particella 13. Si tratta di un manufatto, in muratura ordinaria e con tetto a falde inclinate, realizzato con struttura di legno e copertura di tegole, destinato a deposito. La struttura, con pianta di forma rettangolare, misura circa metri 8,90 per metri 14,00 ed occupa una superficie lorda complessiva di circa 125,00 mq. Il deposito si presenta in precarie condizioni di conservazione, con cedimenti della struttura del tetto.
- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “c” (capannone) ricade, in massima parte, sulla particella 13 ed in piccola parte sulla particella 12. Realizzato con struttura in cemento armato precompresso, a un piano fuori terra, ha pianta di forma rettangolare che misura circa metri 15,50 per metri 20,00, occupa una superficie lorda complessiva di circa 310,00 mq ed ha un'altezza interna utile di circa 5,00 metri. Il capannone si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.
- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “d” (casa colonica) ricade, in massima parte, sulla particella 12 ed in piccola parte sulla particella 13. L'abitazione, realizzata con struttura in muratura ordinaria, ha il tetto a falde inclinate, con capriate di legno e copertura di tegole. La struttura, con pianta di forma rettangolare, misura circa metri 5,85 per metri 18,10, occupa una superficie lorda complessiva di circa 106,00 mq ed ha un'altezza interna utile di circa 3,20 metri.

All'interno sono presenti una zona giorno, composta da un ampio ingresso, due bagni, una cucina-pranzo e un cucinino, ed una zona notte composta da una stanza da letto e un ripostiglio. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano danni per risalita di umidità; i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica quelli degli altri ambienti con piastrelle di graniglia; le porte sono di legno tamburato con telaio di ferro; le finestre, di alluminio verniciato con vetro singolo, sono protette da persiane di plastica. La casa colonica si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.



Il fondo è gravato da servitù coattiva di elettrodotto.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
  - Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 08/10/2012 ai numeri 18076 R.G./1347 R.P. in favore della Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 identificati nel Catasto Terreni di Taurianova al foglio 18 con le particelle 12, 13, 65, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
  - Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 28/02/2014 ai numeri 4770 R.G./190 R.P. in favore della Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 identificati nel Catasto Terreni di Taurianova al foglio 18 con le particelle 12, 13, 65, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
  - Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 28/02/2014 ai numeri 4771 R.G./191 R.P. in favore della Società per la Gestione di Attività S.p.A., con sede in Napoli, relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 identificati nel Catasto Terreni di Taurianova al foglio 18 con le particelle 12, 13, 65, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
  - Pignoramento trascritto in data 19 giugno 2024 ai numeri 11151 R.G./9262 R.P. in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli (NA), relativamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 identificati nel Catasto Terreni di Taurianova al foglio 18 con le particelle 12, 13, 65, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, part. 12, 13, 65.
06. **Confini:** il fondo, attraversato dalla particella 64, confina nel suo giro, a sud-ovest, con la strada statale 111 di Gioia Tauro e Locri (SS 111), riclassificata come strada provinciale 1 di Gioia Tauro e Locri (SP 1), a ovest con il foglio 10, a nord-ovest con le particelle 114, 113, 111 del foglio 18, a nord-est,



con le particelle 80, 42, 35, 104, 16, 125 del foglio 18, a est, con la strada comunale che conduce alla contrada “Mazzelella”.

07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del comune di Taurianova, si rileva che:

- i fabbricati contrassegnati con le lettere “a” e “b” nell’allegata planimetria indicativa dello stato dei luoghi, costruiti in epoca remota, in data antecedente al 1967 in area extra-urbana, sono da considerare regolari dal punto di vista urbanistico;
- i fabbricati contrassegnati con le lettere “c” e “d” nell’allegata planimetria indicativa dello stato dei luoghi, sono stati oggetto della pratica edilizia n. 78/84 per la quale è stata rilasciata, in data 05/02/1986, da parte del Sindaco del comune di Taurianova, la concessione edilizia prot. n. 21771/84 per la costruzione di un capannone in c.a.p. e per l’esecuzione del riattamento di un fabbricato in muratura ordinaria da destinare a casa colonica.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la seguente difformità: diversa distribuzione interna degli spazi descritta graficamente nella planimetria allegato “7”. Quest’ultimo intervento, per il quale non è richiesto il permesso di costruire, può essere assentito con segnalazione certificata d’inizio attività a norma dell’articolo 22 primo e secondo comma - D.P.R. n° 380/2001, la cui inosservanza integra solo una violazione amministrativa ex art. 37 comma 1 - D.P.R. n° 380/2001. In relazione ai resti del manufatto ormai inutilizzabile, identificato con la lettera “e”, 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. **Conformità catastale:** qualità di coltura ed intestazione catastale da aggiornare; estratto di mappa non conforme allo stato dei luoghi.

09. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Taurianova le particelle 12, 13 e 65 del foglio 18 ricadono in zona omogenea “E1” Agricolo-produttiva.



10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione dei terreni di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

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 simili 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 che tiene conto dei fabbricati presenti ed il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **fondo rustico** di ettari 40.05.50 con annessi fabbricati rurali

fondo rustico 40.05.50 ha x 38.000,00 €/ha = € 1.522.090,00.

seminativo	9,0000 ha	x	9.660,00 €/ha	=	86.940,00 €
actinidiato	30,2160 ha	x	41.320,00 €/ha	=	1.248.525,12 €
incolto	0,7000 ha	x	6.440,00 €/ha	=	4.508,00 €
fabbricato "a"	44,00 mq	x	150,00		6.600,00 €
fabbricato "b"	125,00 mq	x	210,00		26.250,00 €
fabbricato "c"	310,00 mq	x	370,00		114.700,00 €
fabbricato "d"	106,00 mq	x	335,00		35.510,00 €
					<u>1.523.033,12 €</u>
Valore medio ad ettaro			38.023,55 €		
Valore ad ettaro arrotondato			38.000,00 €		

\* la valutazione dei fabbricati ingloba il valore della particella 13, di are 13.90.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 9,00% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (1,50%), delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (0,50%), della presenza all'interno del fondo della particella 64 non pignorata (2,00%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 1.522.090,00 x 0,91 = € 1.385.101,90.



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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 1.385.000,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12, 13, 65 – Il fondo, gravato da servitù di elettrodotto, confina con il lato sud-ovest, per circa 800,00 metri, con strada statale 111 di Gioia Tauro e Locri (SS 111), riclassificata come strada provinciale 1 di Gioia Tauro e Locri (SP 1).



Foto 2: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12, 13, 65 – Il fondo confina con il lato est, per circa 500,00 metri, con la strada comunale che conduce alla contrada “Mazzolella”.





Foto 3: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 65 – Una porzione di terreno di circa 9.00.00 ettari, destinata a seminativo, di forma pressoché quadrangolare, occupa lo spigolo sud del fondo e confina a sud-ovest, per circa 300,00 metri, con la strada provinciale n. 1 e a sud-est, per circa 500,00 metri, con la strada comunale che conduce alla contrada “Mazzelella”.



Foto 4: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 65 – Porzione di terreno di circa 9.00.00 ettari, destinata a seminativo.





Foto 5: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 65 – Una porzione di terreno di circa 30.21.60 ettari è destinata alla coltivazione di actinidia. La coltura, di oltre 30 anni di età, allevata a tendone senza copertura antigrandine, con sesto d'impianto regolare di circa metri 5,00 per metri 5,00, si presenta in mediocri condizioni di vegetazione.



Foto 6: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 65 – L'actinidieta è dotato di impianto di irrigazione a micro portata.





Foto 7: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particella 12 – Una porzione di terreno, di circa 70.00 are, è al momento incolta.

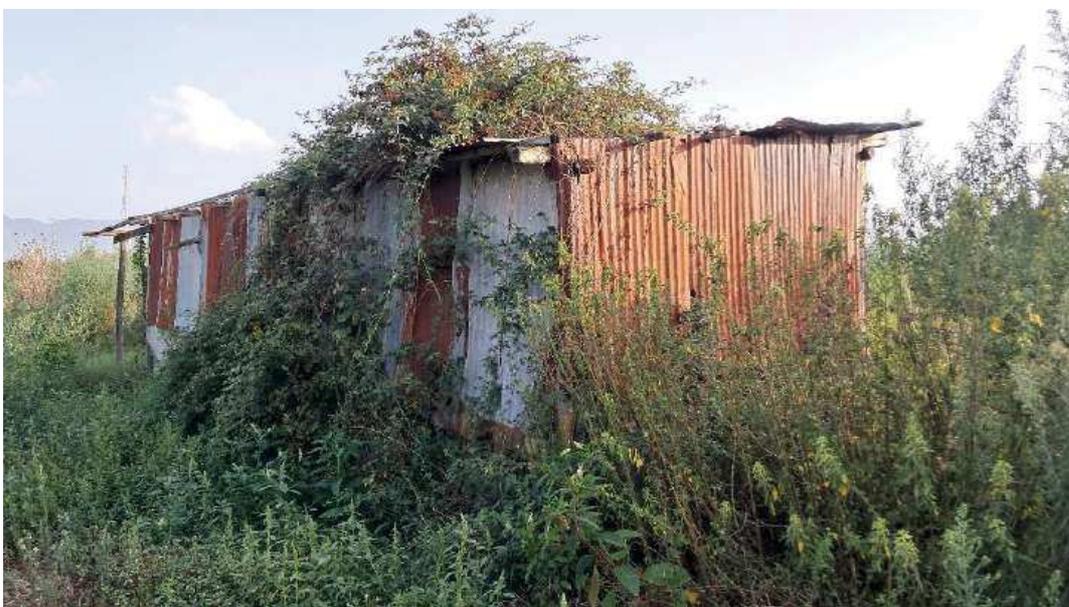


Foto 8: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particella 12 – All'interno della porzione di terreno di circa 70.00 are, al momento incolta, è stata rilevata la presenza dei resti di un manufatto ormai inutilizzabile, identificato con la lettera "g" nell'estratto di mappa riportato nell'allegato "2" alla presente relazione





Foto 9: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particella 12 – Fabbricato “a” -deposito in parte crollato.



Foto 10: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 13 – Fabbricato “b” - deposito in precarie condizioni di conservazione con cedimenti della struttura del tetto.





Foto 11: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 13 – Fabbricato “c” – capannone in cemento armato precompresso a un piano fuori terra. La struttura, con pianta di forma rettangolare, misura circa metri 15,50 per metri 20,00, occupa una superficie lorda complessiva di circa 310,00 mq ed ha un’altezza interna utile di circa 5,00 metri. Il capannone si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.



Foto 12: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 13 – Interno del fabbricato “c”.





Foto 13: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 13 – Fabbricato “d” – manufatto in muratura ordinaria e con tetto a falde inclinate, realizzato con struttura di legno e copertura di tegole, destinato ad abitazione.



Foto 14: Catasto Terreni di Taurianova, foglio 18, particelle 12 e 13 – Fabbricato “d” - interno.

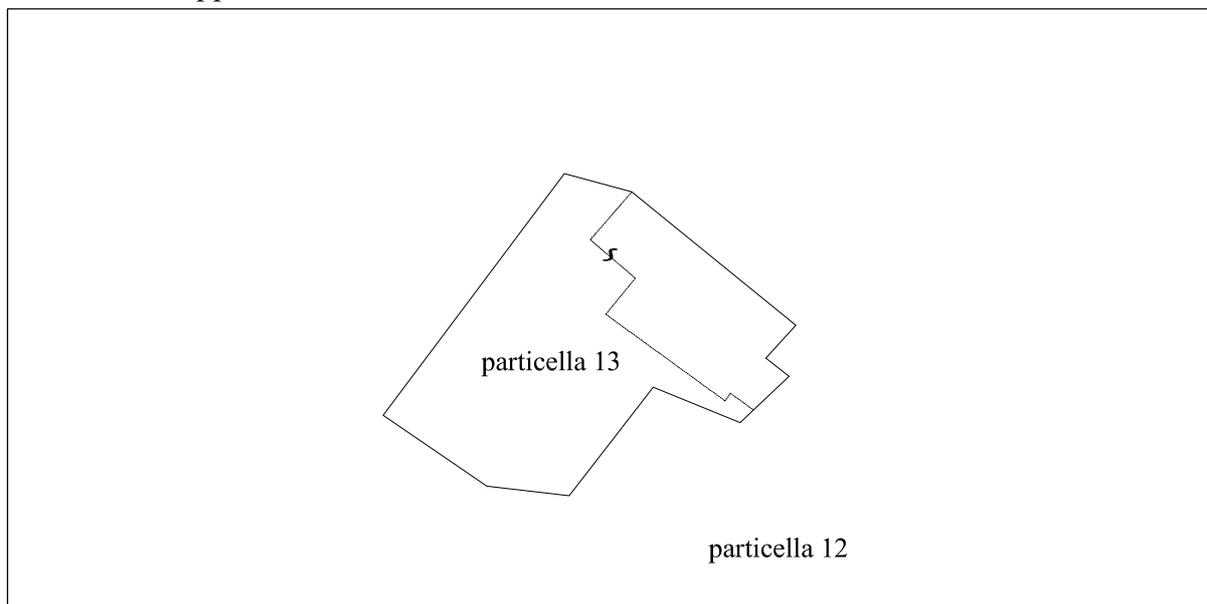




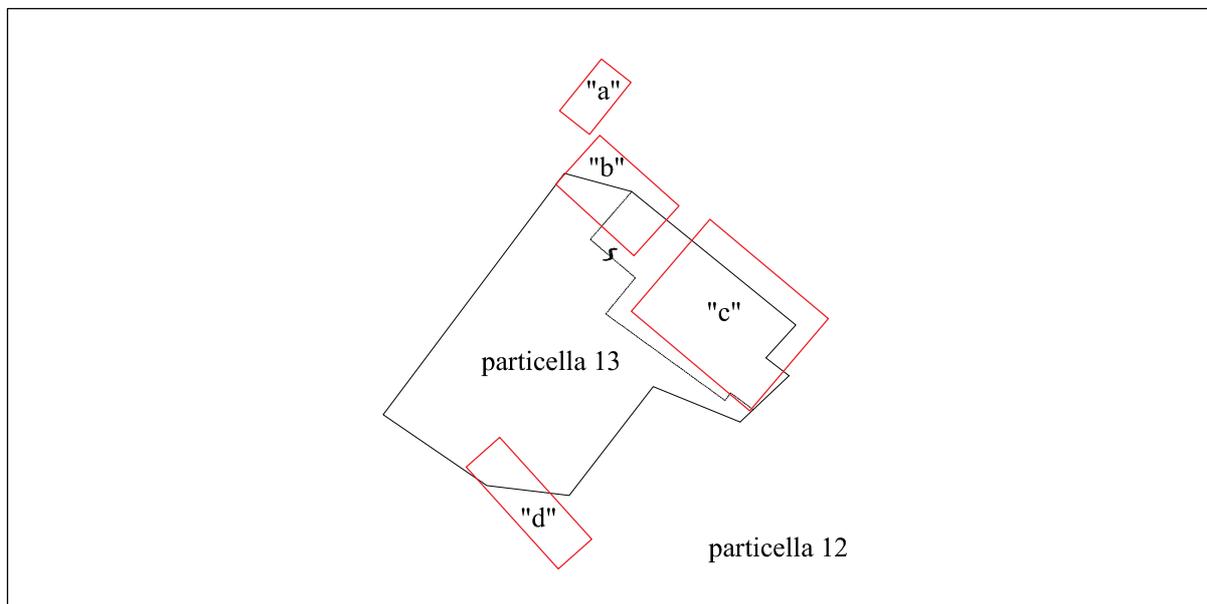
Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 13  
Scala 1:1000



Estratto di mappa



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



Il fondo è dotato di un centro aziendale che ospita quattro fabbricati non inseriti in mappa, identificati con le lettere "a", "b", "c" e "d".

Il fabbricato contrassegnato con la lettera "a" ricade sulla particella 12.

I fabbricati contrassegnati con le lettere "b", "c" e "d" ricadono, in parte, sulla particella 12 ed in parte sulla particella 13.

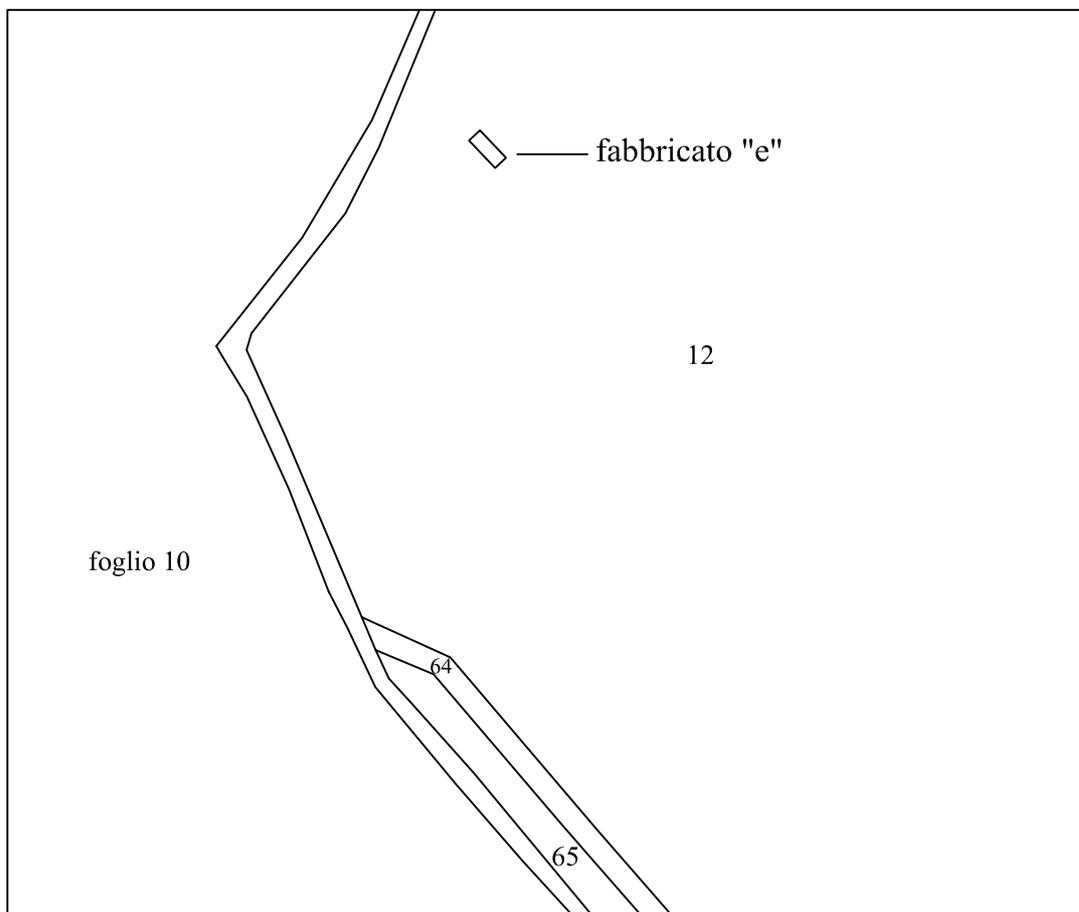
allegato 01



Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 65  
Scala 1:2000



Estratto di mappa



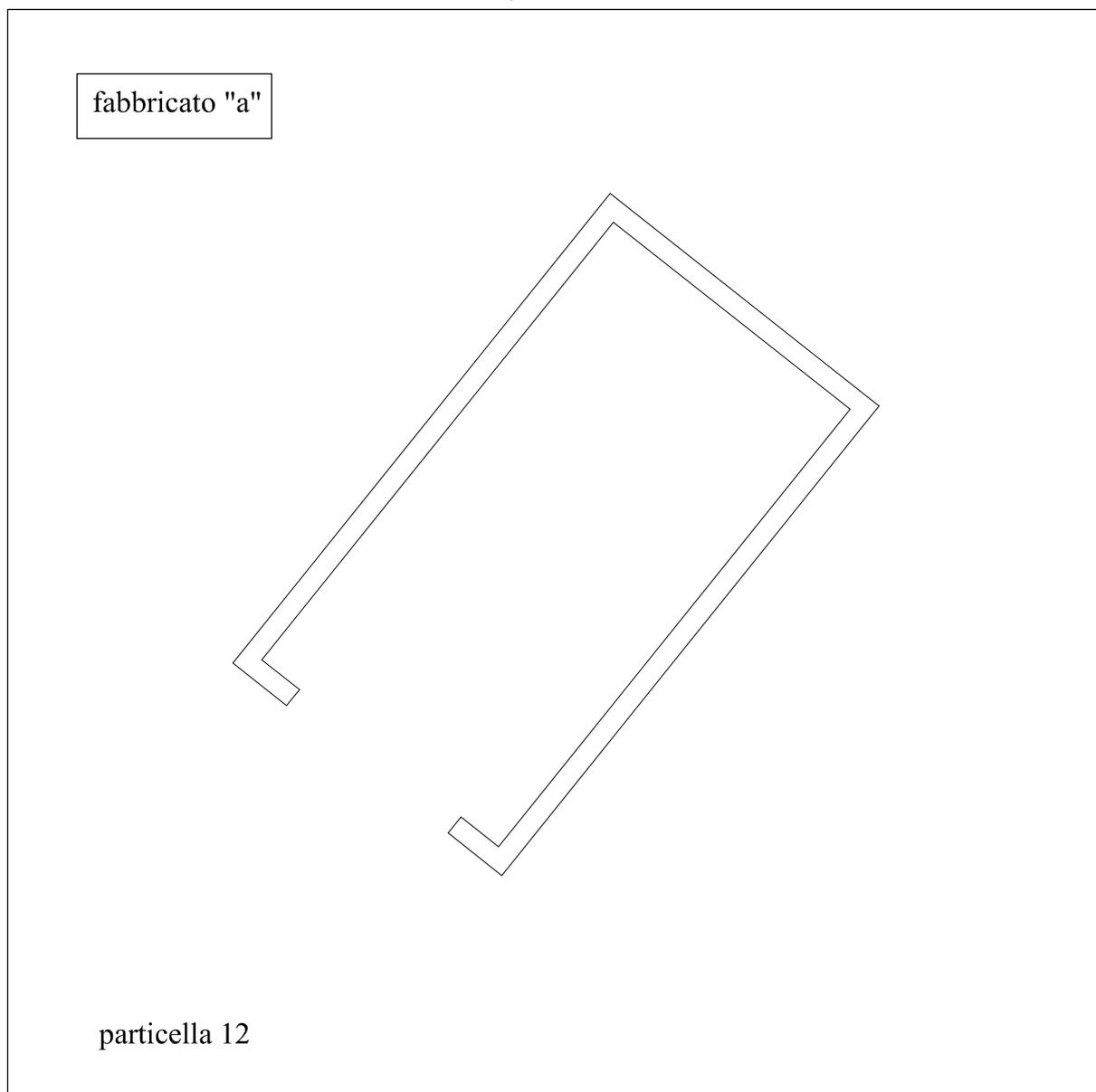
Fabbricato ormai inutilizzabile, identificato con la lettera "e", posizionato in  
prossimità del confine ovest della particella 12 .



Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particella 12  
Scala 1:100



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



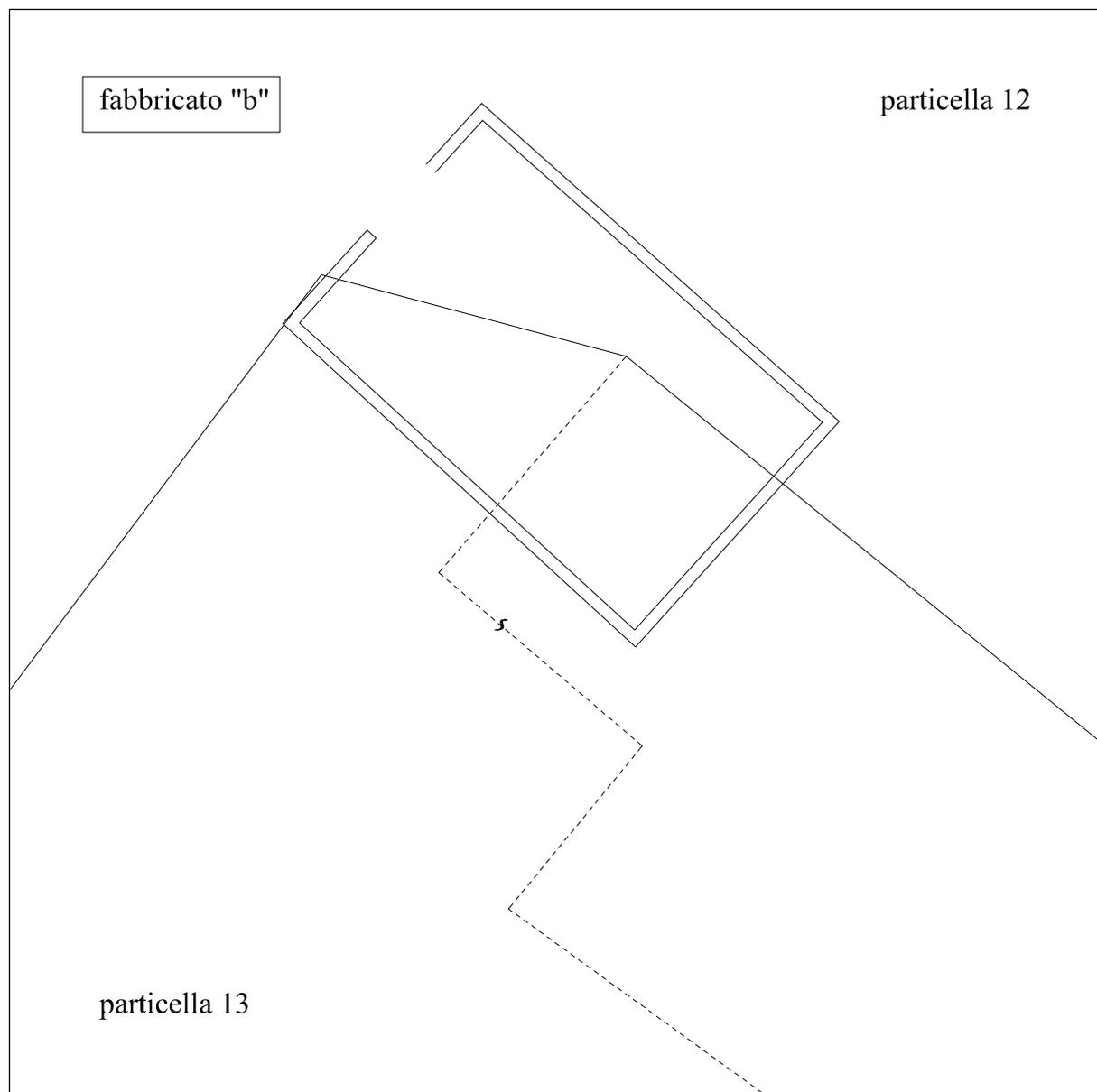
Deposito non inserito in mappa, costruito in epoca remota ed in parte crollato.



Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 13  
Scala 1:200



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



Deposito non inserito in mappa, costruito in epoca remota, versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

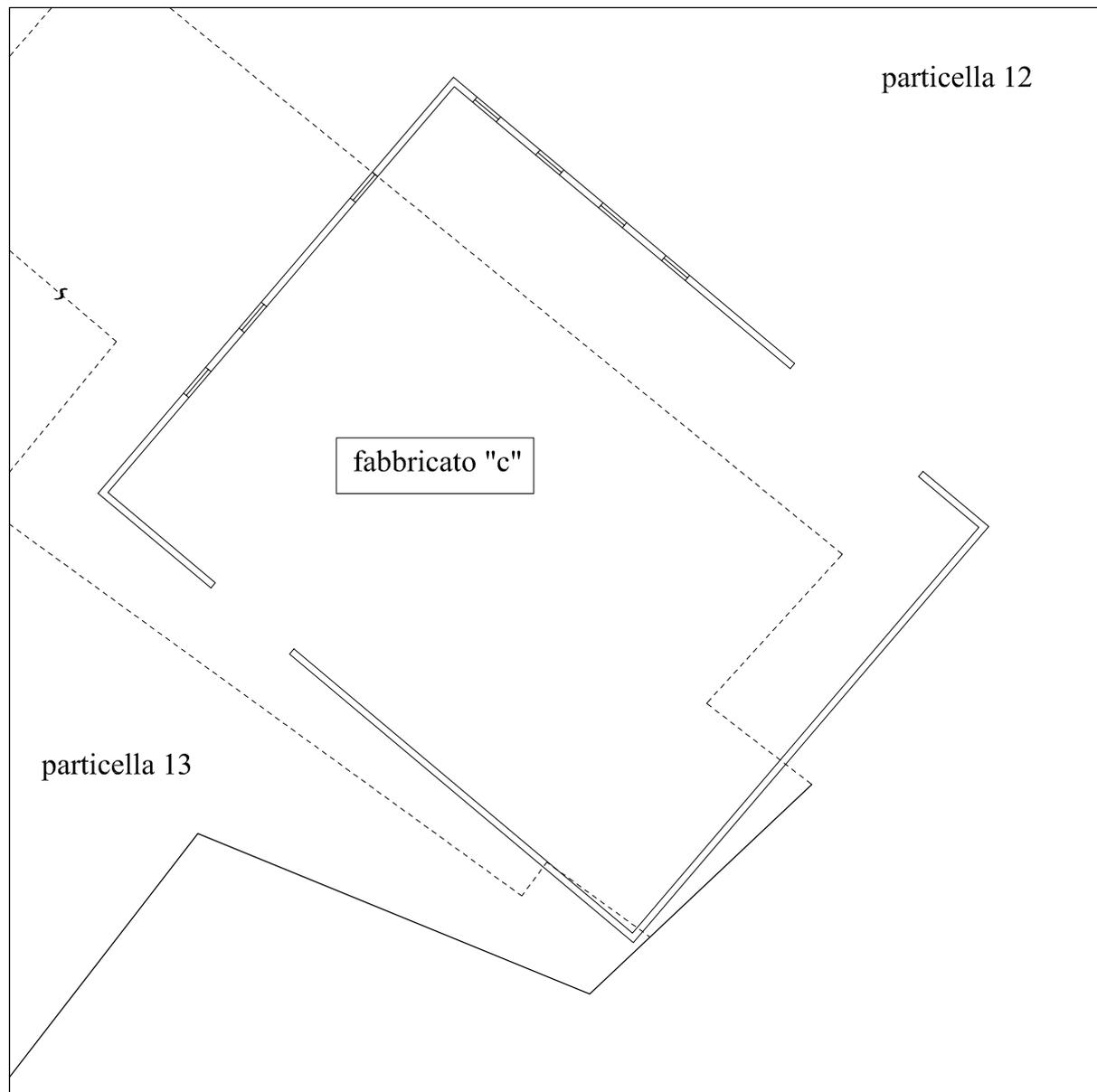
Il fabbricato, contrassegnato con la lettera "b", ricade , in parte, sulla particella 12 ed in parte sulla particella 13.



Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 13  
Scala 1:200



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



Capannone non inserito in mappa.

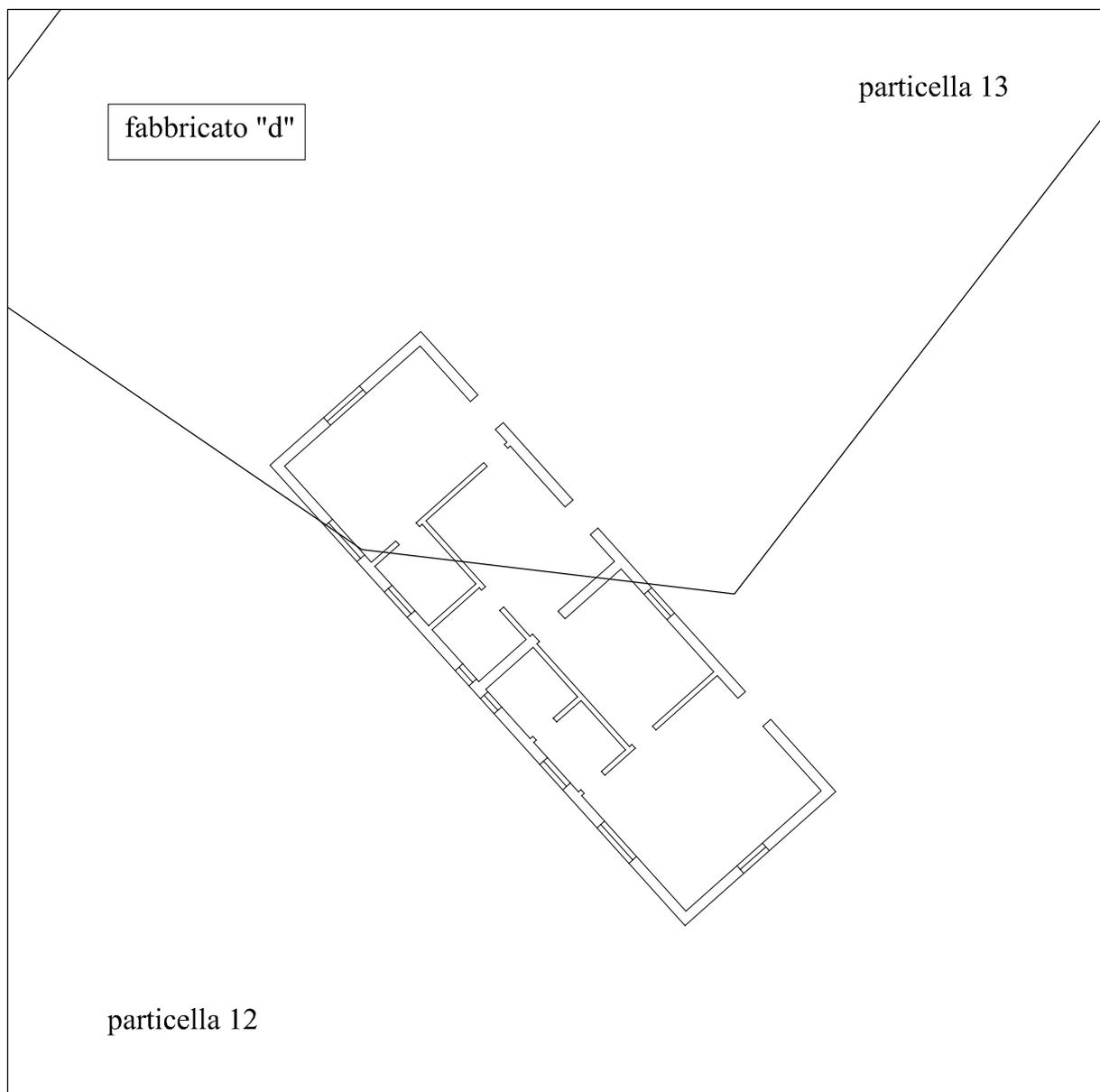
Il fabbricato, contrassegnato con la lettera "c", ricade , in parte, sulla particella 12 ed in parte sulla particella 13.



Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 13  
Scala 1:200



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

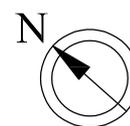


Casa colonica non inserita in mappa.

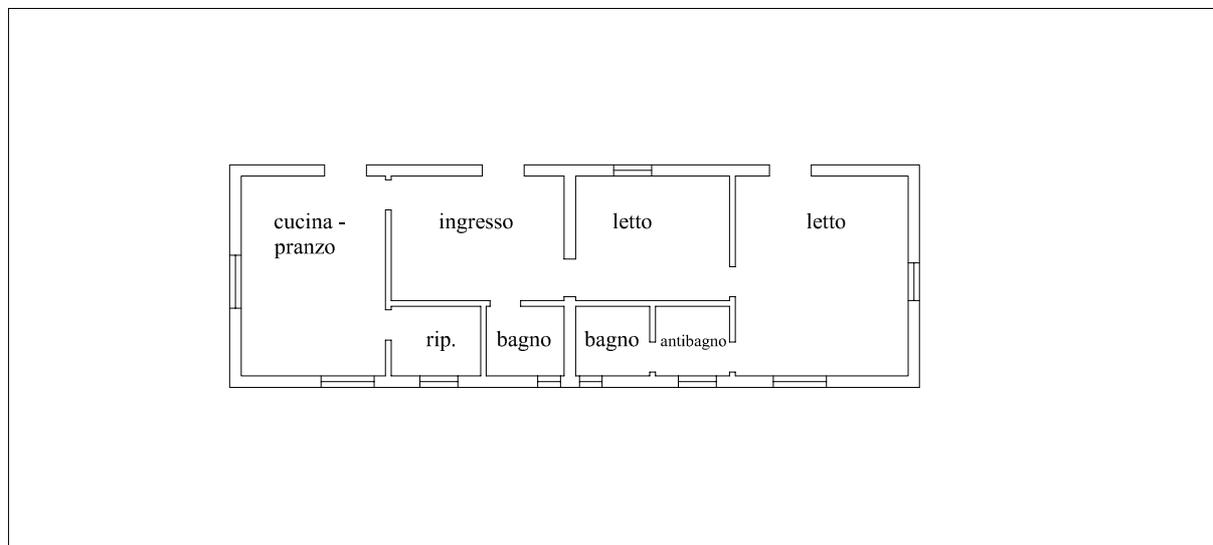
Il fabbricato, contrassegnato con la lettera "d", ricade , in parte, sulla particella 12 ed in parte sulla particella 13.



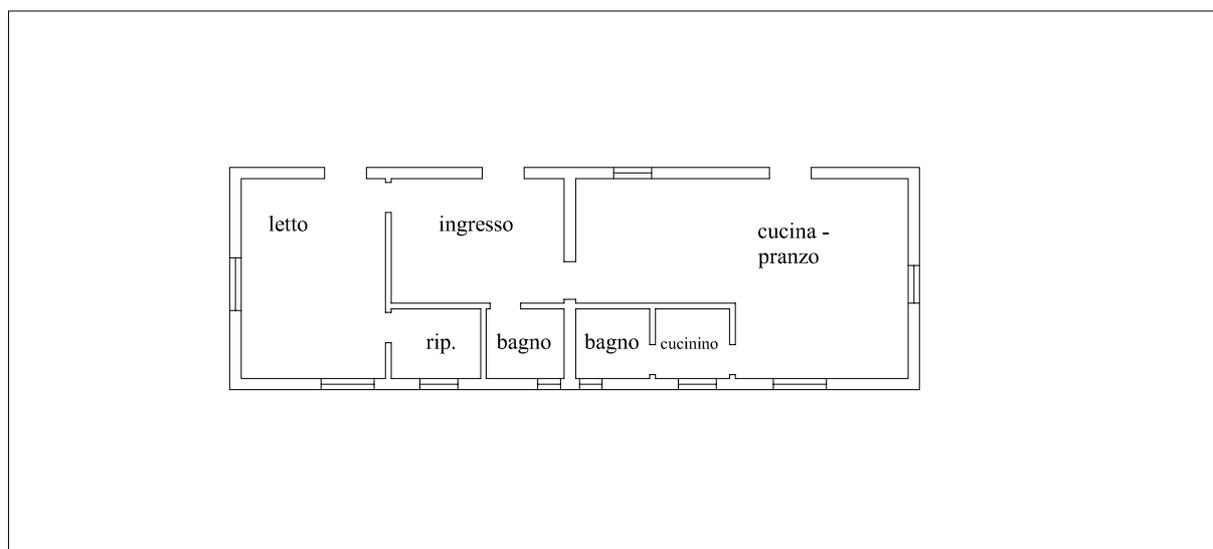
Catasto Terreni - Comune di Taurianova  
Foglio 18 - particelle 12 e 13  
Scala 1:200



Fabbricato "d" - planimetria di progetto



Fabbricato "d" - planimetria indicativa dello stato dei luoghi



## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 34/2024.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Cittanova, località “Maddalena” – fondo rustico di ettari 40.33.60. Il tutto è identificato nel Catasto Terreni al foglio 60 con la particella 12.

#### INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	4
09. Destinazione urbanistica.....	4
10. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA.....	4
11. Valutazione.....	4

#### Allegati:

- n. 14 fotografie;
- la documentazione catastale (██████, estratto di mappa);
- n. 2 planimetrie.

01. **Descrizione:** piena proprietà dell'intero di un fondo rustico, della superficie catastale di ettari 40.33.60, ubicato in località “Maddalena”, a circa tre chilometri di distanza dal centro abitato di Cittanova.
- Il terreno, costituito da un unico corpo con giacitura prevalentemente acclive, è raggiungibile dalla strada statale 111 di Gioia Tauro e Locri (SS 111), riclassificata come strada provinciale 1 di Gioia Tauro e Locri (SP 1), percorrendo dapprima Via Fiumara Serra e, successivamente, una pista sterrata, dopo aver attraversato il letto del Torrente Serra.
- Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato possibile rilevare che la qualificazione catastale attuale non corrisponde allo stato dei luoghi: il terreno, infatti, identificato in Catasto al foglio 60 con la particella 12, orto irriguo di ettari 40.33.60, è, di fatto, occupato da un bosco misto. In prossimità del confine ovest della particella 12 è presente un gruppo di cinque fabbricati, identificati con le lettere “a”, “b”, “c”, “d” ed “e” nell'estratto di mappa riportato nell'allegato “1” alla presente relazione. Nel dettaglio:



- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “a”, quasi integralmente ricoperto dai rovi e ormai inutilizzabile, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera grecata di metallo. Il manufatto che misura circa metri 6,00 per metri 7,00 copre una superficie di circa 42,00 metri quadrati.
- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “b”, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, adibito un tempo a stalla, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo. Il manufatto che misura circa metri 10,00 per metri 17,50 copre una superficie di circa 175,00 metri quadrati.
- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “c”, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, adibito un tempo a stalla, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo. Il manufatto che misura circa metri 9,00 per metri 19,50 copre una superficie di circa 175,50 metri quadrati. Addossati alla struttura principale vi sono tre piccoli manufatti, anch’essi in pessime condizioni di conservazione:
  - il primo, addossato al lato ovest, in pessime condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo e di vetroresina. Il manufatto misura circa metri 3,50 per metri 6,00 copre una superficie di circa 21,00 metri quadrati.
  - il secondo, addossato allo spigolo nord-ovest, in cattive condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in muratura non intonacata e tetto ricoperto da fogli di lamiera di metallo. Il manufatto misura circa metri 3,00 per metri 5,00 copre una superficie di circa 15,00 metri quadrati.
  - il terzo, addossato al lato nord, in cattive condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo e tetto ricoperto da fogli di lamiera ondulata di metallo. Il manufatto misura circa metri 4,00 per metri 9,00 copre una superficie di circa 36,00 metri quadrati.
- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “d”, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, consiste in un manufatto adibito a deposito con annessa tettoia. La parte destinata a deposito misura circa metri 6,00 per metri 10,00 e copre una superficie di circa 60,00 metri quadrati. La parte destinata



a tettoia misura circa metri 6,50 per metri 8,00 e copre una superficie di circa 52,00 metri quadrati. Il tutto è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo.

- ◆ il fabbricato contrassegnato con la lettera “e”, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, consiste in un manufatto adibito ad abitazione con annessa tettoia. La parte destinata ad abitazione, con pianta di forma pressoché rettangolare misura circa metri 4,85 per metri 10,10 e copre una superficie di circa 48,00 metri quadrati. Al suo interno sono presenti un servizio igienico ed un’ampia cucina-soggiorno. All’esterno, in prossimità dello spigolo nord-ovest è presente un forno a legna. La struttura è stata realizzata con pali di legno, pareti in muratura e tetto ricoperti da fogli di cemento-amianto. La parte destinata a tettoia, realizzata con pali di legno e copertura di lamiere metalliche, misura circa metri 5,10 per metri 10,10 e copre una superficie di circa 51,00 metri quadrati.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell’intero.

03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.

04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all’interno della parte generale della relazione di stima)

- Pignoramento trascritto in data 19 giugno 2024 ai numeri 11151 R.G./9262 R.P. in favore della AMCO Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli (NA), relativamente ai beni di cui all’unità negoziale 1 identificati nel Catasto Terreni di Cittanova al foglio 60 con la particella 12, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, più altri beni.

05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, part. 12.

06. **Confini:** il fondo confina nel suo giro, con la particella 39 del foglio 60, con il foglio 54, con le particelle 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 27, 28, 30, 31 del foglio 60 e con il foglio 65.

07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del comune di Cittanova, si rileva che per i fabbricati contrassegnati con le lettere “a”, “b”, “c”, “d” ed “e”, anche se proporzionati alle dimensioni del fondo, non sono state reperite pratiche edilizie. Per tale ragione, in



relazione ad essi, 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. **Conformità catastale:** qualità di coltura ed intestazione catastale da aggiornare.
09. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Cittanova la particella 12 del foglio 60 ricade in zona E - Aree ad uso agricolo.
10. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*". Per tale ragione, considerata la destinazione urbanistica, la cessione del terreno di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.
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 simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale costituisce un incomodo che incide negativamente sulla valutazione. Infatti nei casi in cui si deve rimuovere il manto di copertura del tetto, come nel caso di specie, diviene obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri.

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 40.33.60

fondo rustico 40.33.60 ha x 6.825,00 €/ha = € 275.293,20.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 22,50% che tiene conto delle spese



da affrontare per la regolarizzazione catastale (0,50%), delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi (15,00%), della presenza di amianto (2,00%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%):

**Valore al netto della decurtazione:** € 275.293,20 x 0,775 = € 213.352,23.

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **€ 213.000,00.**

L'ausiliario del Giudice  
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Fondo rustico, della superficie catastale di ettari 40.33.60.

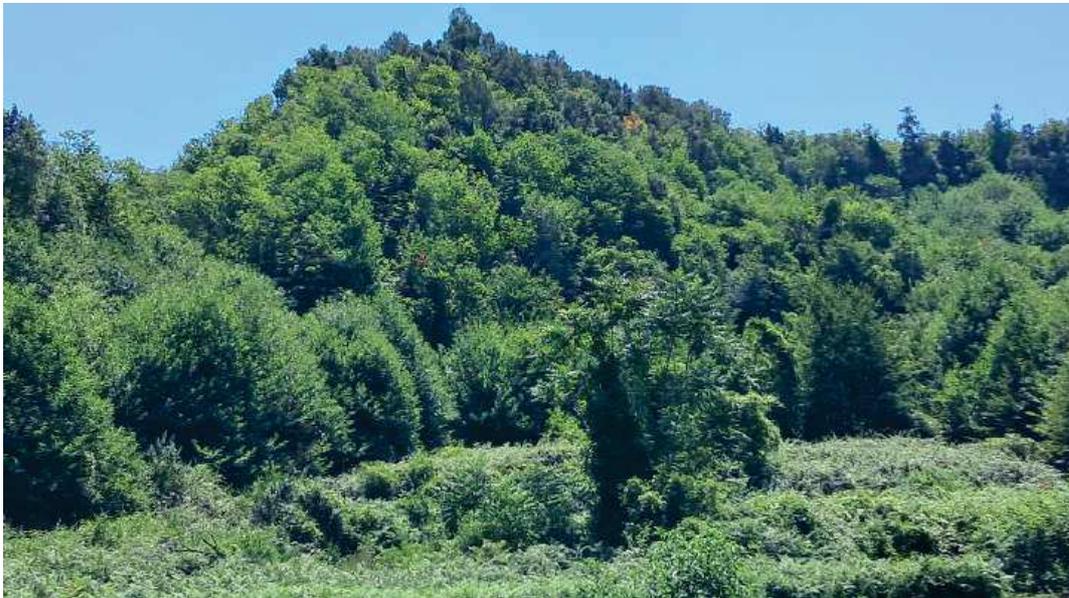


Foto 2: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il terreno, costituito da un unico corpo con giacitura prevalentemente acclive, è occupato da un bosco misto.





Foto 3: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “a”, quasi integralmente ricoperto dai rovi e ormai inutilizzabile, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera grecata di metallo.



Foto 4: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “b”, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, adibito un tempo a stalla, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo.





Foto 5: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Interno del fabbricato contrassegnato con la lettera “b”.



Foto 6: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “c”, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, adibito un tempo a stalla, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo.



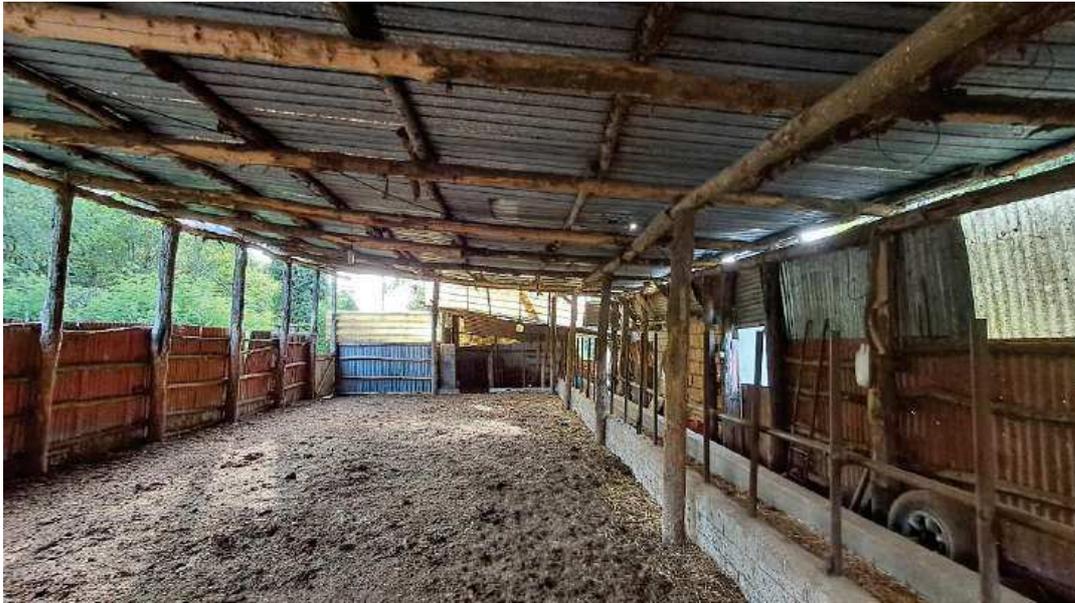


Foto 7: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Interno del fabbricato contrassegnato con la lettera “c”.



Foto 8: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Manufatto addossato al lato ovest del fabbricato contrassegnato con la lettera “c”, in pessime condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in pali di legno, pareti e tetto ricoperti da fogli di lamiera di metallo e di vetroresina.





Foto 9: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Manufatto addossato allo spigolo nord-ovest del fabbricato contrassegnato con la lettera “c”, in cattive condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in muratura non intonacata e tetto ricoperto da fogli di lamiera di metallo.



Foto 10: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Manufatto addossato al lato nord del fabbricato contrassegnato con la lettera “c”, in cattive condizioni di manutenzione, è stato realizzato con una struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo e tetto ricoperto da fogli di lamiera ondulata di metallo.





Foto 11: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “d”, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, consiste in un manufatto adibito a deposito con annessa tettoia.



Foto 12: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Il fabbricato contrassegnato con la lettera “e”, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, consiste in un manufatto adibito ad abitazione con annessa tettoia.





Foto 13: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – La parte destinata a tettoia, realizzata con pali di legno e copertura di lamiera metalliche, misura circa metri 5,10 per metri 10,10.



Foto 14: Catasto Terreni di Cittanova, foglio 60, particella 12 – Interno del fabbricato contrassegnato con la lettera “e”.





N=89500

1-Lug-2024 17:15:11  
Protocollo pratica T310996/2024

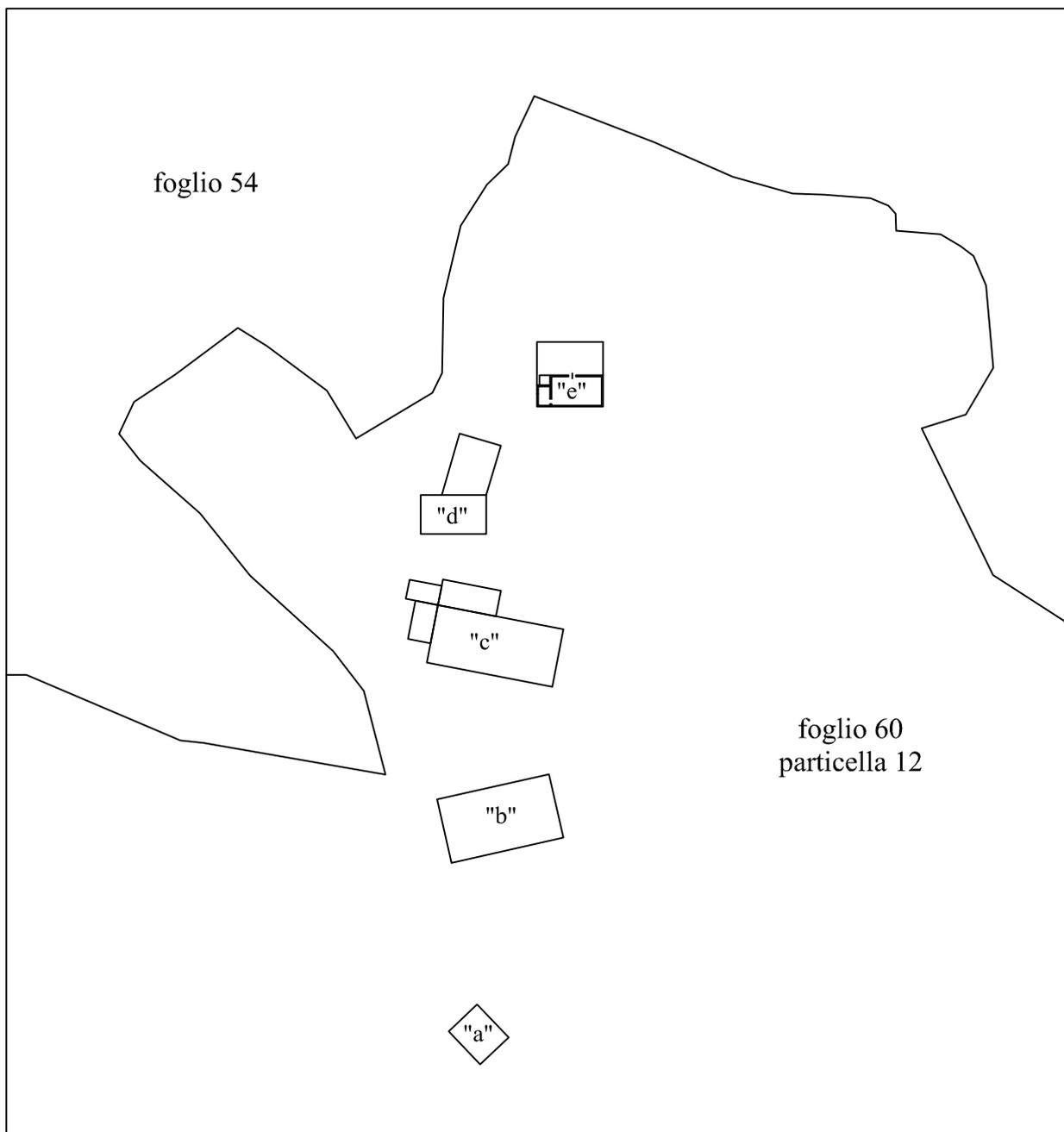
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: (RC) CITTANOVA  
Foglio: 60

Catasto Terreni - Comune di Cittanova  
Foglio 60 - particella 12  
Scala 1:1000



Estratto di mappa



- a : manufatto sommerso dai rovi, ormai inutilizzabile.
- b, c, d : manufatti aziendali in stato di abbandono.
- e: abitazione con annessa veranda in discrete condizioni di manutenzione.



Catasto Terreni - Comune di Cittanova  
Foglio 60 - particella 12  
Scala 1:100



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

