

Firmato digitalmente da

ROBERTA MARIA STERRANTINO

SerialNumber = TINIT-STRRRRT74E58F158K

C = IT

Data e ora della firma: 11/07/2022 17:19:24

Ist. n. 14 dep. 12/07/2022

Proc. Es. n. 85/2004 – Nuova Valutazione Lotti di Vendita

TRIBUNALE DI PALMI

PORCELLI ELVIRA

CONTRO

PROCEDURA N° 85 DEL 2004

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARTA CAINERI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PALMI li, 11/07/2022

IL CTU

Arch. Roberta M. Sterrantino

- 1 -



TRIBUNALE DI PALMI**Esecuzione immobiliare**

All'ill.ma G.E. Dott.ssa Marta Caineri

C.T.U. - Proc. Esec. N° 85 del 2004

CORCELLI ELVIRA CO. _____

La sottoscritta Arch. Roberta Maria Sterrantino, è stata nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe ed incaricata, in riferimento ai soli lotti residui 1, 7, 10, 14, 17, 19, 23, 24, 25, nello specifico:

- *verificare la correttezza degli attuali identificativi catastali e la corrispondenza degli stessi, all'esito dei frazionamenti e delle fusioni, rispetto a quelli oggetto di pignoramento,*
- *verifichi la possibilità ovvero la necessità di modificare la formazione dei lotti in seguito agli accertati frazionamenti e fusioni catastali, con ogni conseguente valutazione in punto valore dei lotti risultanti,*
- *verifichi l'attuale stato di iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati,*
- *specifichi, con riguardo a tutte le risultanti trascrizioni / iscrizioni di atti autoritativi, i lotti sui quali gli stessi ricadono, l'attuale stato di fatto dei cespiti e l'attuale valore in conseguenza dei predetti atti dell'autorità pubblica,*
- *verifichi lo stato del procedimento amministrativo di espropriazione,*
- *fornisca al Giudice ogni ulteriore dato utile ai fini della vendita dei cespiti staggiti,*

ACCERTAMENTI PERITALI.

Premesso che:

- ✓ **in data 10/11/2021** è stata incaricata quale C.T.U. alla causa indicata in epigrafe per redigere l'elaborato peritale dei lotti di vendita non interessati all'improcedibilità;
- ✓ **in data 12/11/2021** si è recata presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per estrarre copia delle visure catastali, estratti di mappa e planimetrie dei beni oggetto di vendita e da un primo studio si è potuto rilevare che alcuni beni sono stati interessati da passaggi di fusione particellare, accatastamenti e cambi di colture;
- **in data 16/03/2022**, la scrivente ha effettuato le ricerche ipocatastali che vanno dalla data del 01/01/2004 alla data 16/03/2022 riscontrando la presenza di un atto espropriativo, una nuova servitù di passaggio elettrodotto, la presenza di un nuovo pignoramento che grava su parte dei beni.

- 2 -



- **in data 17/03/2022, congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Freno, è stato effettuato il primo sopralluogo**, sul posto in località Olmolongo di Rizziconi era presenti il Debitore Esecutato il Signor [redacted] la scrivente CTU ha potuto effettuare dei rilievi fotografici, sulle particelle 15 (terreno), 704 sub 4 (fabbricato) e part. 704 sub 9 (fabbricato). Rinviando ad altro giorno gli altri sopralluoghi; infatti si necessita per il proseguo regolare dei rilievi, estrarre nuova documentazione al fine di verificare lo stato di frazionamenti e fusioni rilevati in fase di sopralluogo; inoltre occorre approfondire una ricerca relativo all'esistenza o meno di un atto privato, riguardo la presenza di una società agricola che attualmente utilizza la particella 21 (ex 67 e ex 68) del foglio 4. Si precisa che la predetta particella è pignorata per la quota di 1/2 di piena proprietà indivisa.

Si precisa che per il proseguo delle operazioni peritali successive alla data della richiesta di proroga, la scrivente CTU si è messa in contatto più volte con il Custode Giudiziari Avv. [redacted] ma più volte le operazioni peritali state rinviate, pertanto

- **In data 29/06/2022** la scrivente CTU si è recata presso i beni siti in Contrada Olmolongo riuscendo a contattare il Debitore Esecutato il Signo [redacted] lefonicamente il suo rappresentante legale. Il sopralluogo si è potuto svolgere in modo regolare effettuando i rilievi fotografici e metrici necessari sui beni oggetto di pignoramento, come di seguito riportato:
- Sul posto, in Rizziconi contrada Bosco – Olmolongo, **alle ore 9:00**, era presente il Signor [redacted] quale debitore esecutato, che ha permesso l'accesso alla part. 704 sub 4 e 9 del foglio 3; constatando che la prima oggi è una unità immobiliare lasciata in stato di abbandono, con destinazione civile e la seconda particella trattasi di un capannone (cat. D1) con macchinari per la lavorazione degli ulivi. La predetta lavorazione viene effettuata dal debitore esecutato a uso familiare, come riportato a verbale dal Signor [redacted]. La scrivente nella stessa giornata ha visionato il terreno della particella 15 del foglio 3, constatando che nella parte retrostante vi è la presenza di una vasca per la raccolta degli scarti di liquami a servizio del capannone adiacente; quest'ultima viene ripulita circa ogni mese, portando il liquame in discariche autorizzate. Il sopralluogo veniva sospeso alle ore 13:00, per l'elevata temperatura, rinviando al giorno dopo alle ore 17:00 per il proseguo delle operazioni.
- **In data 30/06/2022 alle ore 17:00**, in località Olmolongo di Rizziconi, riprendevano le operazioni di sopralluogo in presenza del Signor [redacted] a scrivente si è recata, in presenza del figlio del Signor [redacted], presso i terreni oggetti di pignoramento siti in contrada Cimbalello o Canini di Rizziconi riportati al fg. 21 part. 370 e part. 720 e 721 (quest'ultime ex 372) e in contrada Capoferro foglio 4 part. 21 (ex 67 e 68) e particella 30. I Terreni sono agrumeti ed uliveti, i terreni sono agricoli con la presenza di alberi di agrumeti ed uliveti e vengono lavorati circa tre volte; parte dei terreni presentano un impianto idrico; tutti sono sprovvisti di recinzione. Alle ore 19:30 si concludevano le operazioni di rilievo, riservandomi di comunicare altro sopralluogo, se ritenuto necessario.



Di seguito vengono riportati i Nuovi Lotti di vendita e per gli stessi sono state verificate:

- *la correttezza degli attuali identificativi catastali e la corrispondenza degli stessi, in riferimento dei frazionamenti e delle fusioni, rispetto a quelli oggetto di pignoramento – i beni risultano censiti in modo regolare presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria; un solo bene (Lotto di Vendita n. 17) è stato interessato da un frazionamento per espropriato di pubblica utilità da parte della Provincia di Reggio Calabria; i beni interessati ai lotti di vendita 24 e 25, sono stati fusi assumendo una superficie complessiva di mq 109.120.*
- *la possibilità ovvero la necessità di modificare la formazione dei lotti in seguito agli accertati frazionamenti e fusioni catastali, con ogni conseguente valutazione in punto valore dei lotti risultanti;*
la scrivente ha mantenuto lo stesso numeri di lotti non si è ritenuto necessario formarne dei nuovi, viste le loro caratteristiche; l’unica eccezione è stata fatta per il Lotti n. 24 e n. 25 che oggi formano il Lotto unico di vendita 24 e 25 in quanto fusi in un’unica particella la 21 del fg. 4 del Comune di Rizziconi.
- *l’attuale stato di iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati e gli stessi sono allegati alla CTU; si riscontra la trascrizione di un pignoramento del 08/06/2021 - Registro Particolare 7862 Registro Generale 9344 Pubblico ufficiale UNEP presso il Tribunale di Palmi, Repertorio 667 del 20/05/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Rizziconi (RC), nello specifico interessano i lotti di vendita 01, 06, 07, 10 e 14; si precisa che il lotto 06 un tempo faceva parte anche della procedura esecutiva n. 85/2004 – oggi lo stesso è escluso dalla procedura.*
- *Sono state specificati per ogni lotto di Vendita tutte le risultanti trascrizioni / iscrizioni di atti autoritativi, i lotti sui quali gli stessi ricadono, l’attuale stato di fatto dei cespiti e l’attuale valore in conseguenza dei predetti atti dell’autorità pubblica,*
- *L’esproprio è avvenuto con nota di trascrizione del 14/04/2015 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 6101 Pubblico ufficiale Presidente della Provincia di Reggio Calabria, Repertorio 432 del 11/07/2014 Atto Amministrativo, esproprio per pubblica utilità Immobili siti in Rizziconi(RC); oggi la particella 372 interessata fg. 21 di mq 12.200, risulta essere stata frazionata ed ha generato la neo particella 721 (mq 735) espropriata dalla Provincia di Reggio Calabria, per regimentare le acque di un torrente. La neo particella 720 (ex 372) ha una superficie di mq 11.485 e manterrà lo stesso numero del lotto.*
- **Sono stati rivalutati i nuovi lotti di vendita in riferimento alle colture presenti all’interno, ed aggiornate alle nuove modifiche del quadro tariffario fornite dall’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e allo stato di conservazione in cui si trovano, ovvero tutti i terreni vengono coltivati, le piantagioni che ricadono su di essi sono regolarmente curate dai debitori esecutati.**



NUOVA IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Lotto di Vendita 01 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 140.317,58

Comune di Rizziconi NCT Fg. 3 part. 15, contrada Olmolongo, terreno agricolo di mq 8520 con di circa 450 alberi di uliveto e agrumeto .

Lotto di Vendita 07 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 191.633,26

Comune di Rizziconi NCT Fg. 3 part. 211, contrada Olmolongo, terreno agricolo di mq 14200 .

Lotto di Vendita 10 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 55.350,00

Comune di Rizziconi NCEU - Fg. 3 part. 704 sub 4, contrada Olmolongo, fabbricato ad un Piani F.T categoria A/2, in stato di abbandono e copertura in eternit.

Lotto di Vendita 14 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 534.410,60

Comune di Rizziconi NCEU Fg. 3 part. 704 sub 9, contrada Olmolongo, Opificio al PT con deposito imbottigliamento, cisterne interrate e corte di pertinenza.

Lotto di Vendita 17 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 241.391,73

Comune di Rizziconi NCT Fg. 21 part. 720 (ex 372), contrada Cimballo o Canino, terreno agricolo di mq 11485 con circa 500 piante tra uliveti e agrumeti.

Lotto di Vendita 19 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 135.758,61

Comune di Rizziconi NCT Fg. 21 part. 370, contrada Cimballo o Canino, terreno agricolo di mq 7800 con circa 450 piante tra uliveti e agrumeti.

Lotto di Vendita 23 = quota 1/1 pignorata - Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 413.082,75

Comune di Rizziconi NCT Fg. 4 part. 30, Località Capoferro, terreno agricolo di mq 20790 con circa 800 alberi di agrumeto e circa 80 di uliveto.

Lotto unico di Vendita 24 e 25 = quota pignorata 1/2 di piena proprietà indivisa –

Valore Commerciale base d'asta € 822.292,55

Comune di Rizziconi NCT Fg. 4 part. 21, Località Capoferro, terreno agricolo di mq 109.120 di circa 4000 piante di ulivo e circa 1800 di agrumeto.



METODO DI STIMA ADOTTATO:
SINTETICO COMPARATIVO DEI TERRENI AGRICOLI

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto della loro ubicazione, del sistema infrastrutturale circostante, della dimensione, della forma, della giacitura, dello stato attuale e di tutte le altre caratteristiche che influiscono sul valore degli stessi, dalla presenza di piante di ulivo ed agrumeti, serviti quasi tutti da un sistema di irrigazione posizionato su ogni pianta e si terrà conto del valore agricolo medio.

Secondo il **valore di mercato**, si è riscontrato dalle ricerche effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che nella zona Gioia Tauro - Rizziconi per i terreni con la presenza di piante giovani e grandi di ulivo, piante di mandarini ed arance, con sistema di irrigazione già esistente siti nel Comune di Rizziconi, i più probabili valori di mercato medio è:

- **AGRUMETO = da € 40,00 a € al mq**
- **ULIVETO = € 26,20 al mq**
- **SEMINATIVO = € 10,00 al mq**

Mentre la **valutazione agricola** dei terreni coltivati ad uliveto ed agrumeto si è fatto riferimento alle diverse tipologie culturali, facendo riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura comprese nelle Regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria – Commissione Provinciale Espropri.

Per la località Rizziconi verrà presa la Regione Agraria (n. 11)

Tipologia di Coltura:

- 1) **SEMINATIVO** – € 8.050,00 ad ettaro / 10000 = **€ 0,805 al mq**
- 4) **AGRUMETO** – € 52.000,00 ad ettaro / 10000 = **€ 5,20 al mq**
- 10) **ULIVETO** – € 30.000,00 ad ettaro / 10000 = **€ 3,00 al mq + 15% di maggiorazione** perché colture irrigue, come quanto specificato nelle note di chiarimento per un totale di **€ 3,45 al mq**
(si allega alla presente i valori commerciali di esproprio della Commissione Provinciale – Reggio Calabria)

METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI PER I FABBRICATI

Sulla base del criterio e del metodo di stima da adottare e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei beni, indici di edificabilità, si assumerà per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri. La sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrata riferiti a zone omogenee.



Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel **dpr 138/1998**.

Lotto di vendita 10

Descrizione	Superficie mq (abitazione P.T)	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Unità immobiliare (P.T.)	100	100%	100
Totale	100		mq 100,00

Lotto di Vendita 14

Descrizione	Superficie mq (opificio)	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Opificio (P.T)	1060	100%	1060
Cisterne Interrate (S.1)	250	100%	250
Corte di pertinenza (P.T)	1660	1/25	66,4
Totale	2.970		mq 1.376,40

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Tuttavia, tenendo conto delle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche, nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio della valutazione comparativa, adottando i metodi di stima: **il metodo del Valore unitario** di comparazione o confronto ed **il metodo del Valore di Mercato**, per il fabbricato con categoria (A/2) civile abitazione in riferimento alle stesse categorie e lo stato di conservazione e manutenzione. **(Applicato al lotto di vendita 10)**

Il metodo di valutazione dell'opificio verrà effettuato con il metodo comparativo indiretto del **valore di capitalizzazione**, come detto, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

(Applicato al lotto di vendita 14)

Il valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento, inoltre, per una più adeguata valutazione e ai fini della vendita giudiziale subiranno una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

- a) gli oneri di regolarizzazione urbanistica
- b) lo stato d'uso e di manutenzione esterna
- c) lo stato di possesso
- d) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo
- e) le eventuali spese condominiali insolute.



Descrizione del Lotto di Vendita 01 – Nuovo Valore Commerciale € 140.317,58**Quota pignorata $13/16 + 3/16 = 1/1$ di piena proprietà****Comune di Rizziconi NCT Fg. 3 part. 15, contrada Olmolongo, terreno agricolo di mq 8520 con di circa 450 alberi di uliveto e agrumeto .**

Terreno agricolo sito in Località Rizziconi, Contrada Olmolongo con accesso principale dalla Strada Consortile – Via Russo – Via Nespolano e accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 8520, composta da due tipi di colture diverse (porzione AA mq 4260 qualità uliveto) e (porzione AB mq 4260 qualità agrumeto) e riportato al NCT al foglio di mappa 3 particella 15. Il terreno di forma rettangolare e pianeggiante è oltrepassato da una stradina interpodereale, che per garantire l'accesso ad altre particelle, lo taglia in due parti. È privo di recinzione ed è dotato di un impianto idrico a goccia; le colture presenti sono agrumeti ed uliveti e gli stessi vengono lavorate circa tre volte l'anno. In fondo al terreno vi è una vasca per la raccolta dei liquami provenienti dalla lavorazione delle olive nel capannone adiacente.

Confini: con accesso principale dalla Strada Consortile–Via Russo–Via Nespolano e accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello, confina inoltre con le particelle 266, 497, porzione della 868 e della 882, con particella 453, con la particella 1287 e piccola porzione della particella 704.

Servitù: servitù di passaggio a servizio di altre particelle; sia per la strada interpodereale che oltrepassa il terreno e sia per la presenza della vasca per raccolta liquami, scarti di lavorazioni uliveti.

Dati Catastali NCT del Comune di Rizziconi, località Olmolongo

Foglio 3 Particella 15 di mq 8.520 di cui:

porzione (AA) uliveto di mq 4.260, classe 3, reddito dominicale € 15,40 e reddito Agrario € 15,40

porzione (AB) agrumeto di mq 4.260, classe 1, reddito dominicale € 190,31 e reddito Agrario € 51,70.

Vasca di irrigazione circa 25 mq x 15 mq = 375 mq (la vasca è a servizio di altre particelle)

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:

Trascrizioni

(pignoramento Proc. Es. 85/2004)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378

(pignoramento del 08/06/2021)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2021 - Registro Particolare 7862 Registro Generale 9344

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2020 - Registro Particolare 483 Registro Generale 4294

LOTTO DI VENDITA 01 – QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'



TERRENO CON PIANTE DI ULIVO ED AGRUMETI IN RIZZICONI, CONTRADA OLMOLONGO

N.C.T. – Foglio di mappa 3 Particella 15, zona omogenea (E)

Superficie Complessiva del terreno : mq 8.520

Qualità : Uliveto mq 4.260

Valore Agricolo : € 3,45 al mq

Valore di mercato : € 26,20 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 14,83 al mq

Qualità : Agrumeto mq 4.260

Valore Agricolo : € 5,20 al mq

Valore di mercato : € 40,00 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 22,60 al mq**VALORE TERRENO AGRICOLO: mq 8.520**

(Uliveto) mq 4.260 x € 14,83 = € 63.175,80

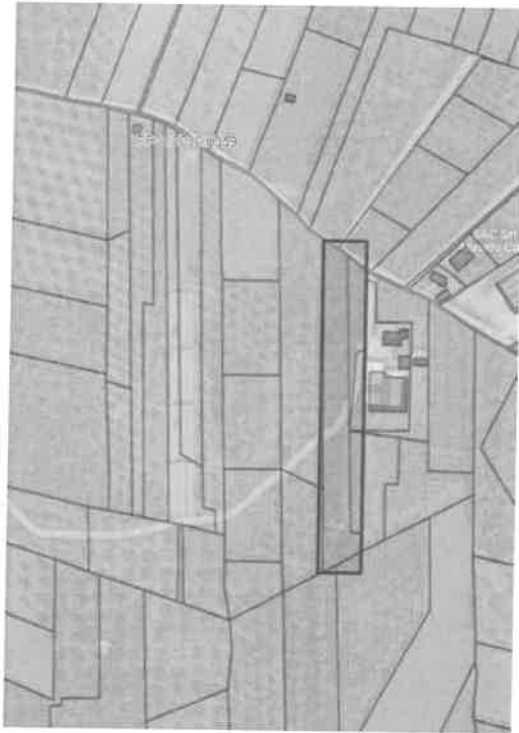
(Agrumeto) mq 4.260 x € 22,60 = € 96.276,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE = € 159.451,80

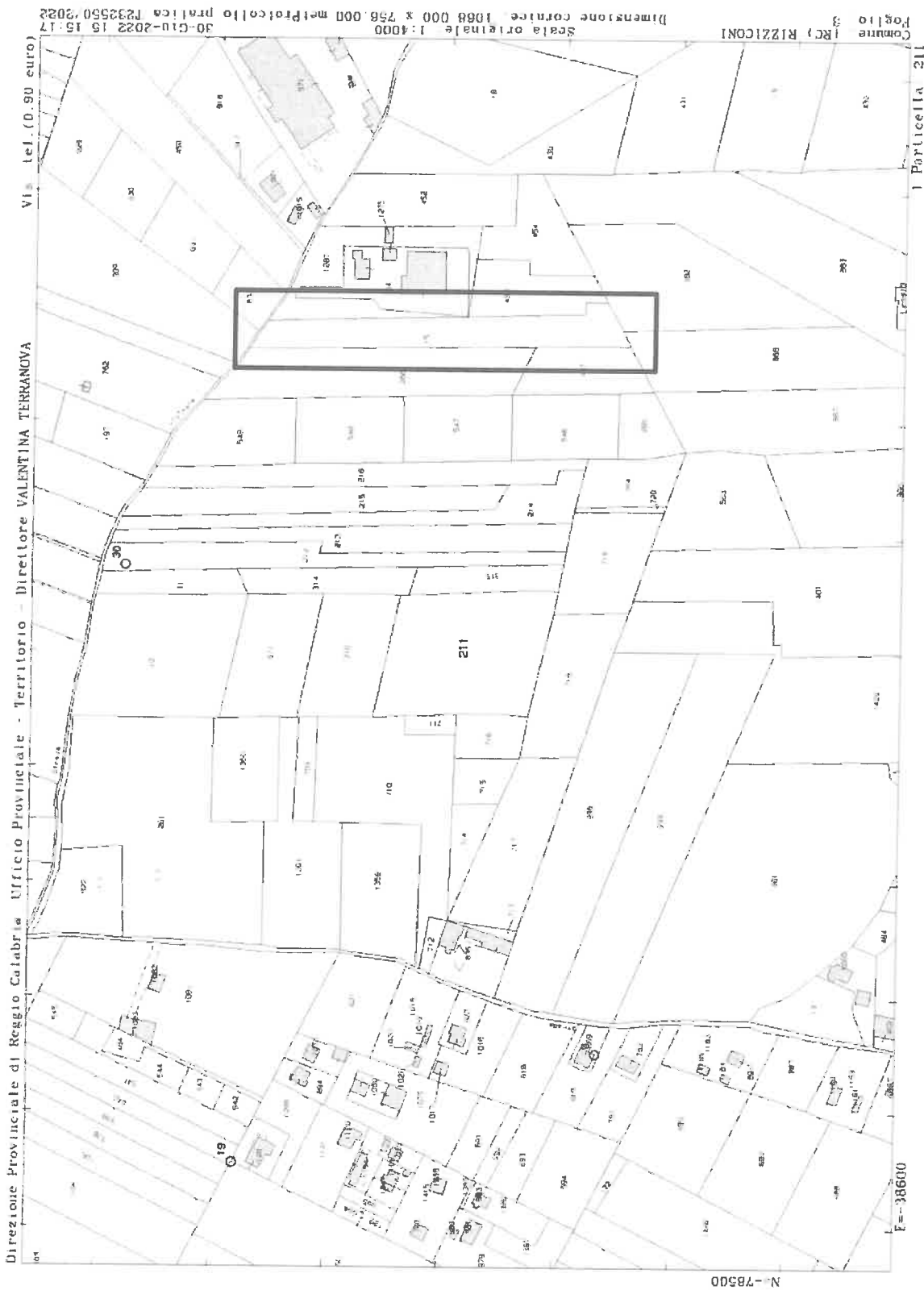
Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 159.451,80
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	---	
Servitù di passaggio di altre particelle sulla stradella interpodereale e utilizzo vasca di raccolta liquami	5%	€ 7.972,59
lo stato di possesso, coltivato dallo stesso debitore eseguito	2%	€ 3.189,04
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 7.972,59
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 140.317,58

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 140.317,58**







Descrizione del Lotto di Vendita 07 – Nuovo Valore Commerciale € 191.633,26**Quota pignorata 1/1 di piena proprietà****Comune di Rizziconi NCT Fg. 3 part. 211, contrada Olmolongo, terreno agricolo di mq 14200 .**

Terreno agricolo sito in Località Rizziconi, Contrada Olmolongo con accesso principale dalla Strada Consortile – Via Russo – Via Nespolano e accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 14.200, con la presenza di piante di ulivo e riportato al NCT al foglio di mappa 3 particella 211. Il terreno di forma quadrata è raggiungibile da una stradina interpodereale, che oltrepassa altre ditte. È privo di recinzione ed è dotato di un impianto idrico a goccia.

Confini: con accesso principale dalla Strada Consortile–Via Russo–Via Nespolano, accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello, confina inoltre con le particelle 315, porzione della 314, con la particella 210, con una piccola particella 711, con la 716, 718 e porzione della 719.

Servitù: Si precisa che con nota di trascrizione del 10/09/2015 n.ri 12314/14824, sulla predetta particella è stata introdotta una servitù di elettrodotto con la quale conferisce alla TERNA SPA, il potere di entrare liberamente nei fondi asserviti per la costruzione, la sorveglianza, esercizio, riparazione o modifica degli impianti con i materiali, i mezzi d'opera e i trasporti necessari. Le zone asservite potranno essere coltivate piante purchè mantenute con i rami alla distanza di rispetto dai conduttori secondo la vigente disciplina relativa alla costruzione ed esercizio di linee elettriche. La servitù è inamovibile per espressa previsione contenuta nel citato decreto n. 239/EL-76/113/2010. Nello specifico: Superficie area asservita mq 3292

Dati Catastali NCT del Comune di Rizziconi, località Olmolongo

Foglio 3 Particella 211 di mq 14.200 uliveto classe 2, reddito dominicale € 84,34 e reddito Agrario € 58,67.

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:

trascrizioni**(pignoramento Proc. Es. 85/2004)**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2015 - Registro Particolare 12314 Registro Generale 14824**
LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO E' COSTITUITA NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE ELETTRICA NAZIONALE RELATIVAMENTE ALL'ELETTRODOTTO A 380 KV DENOMINATO "SORGENTE-RIZZICONI"

(pignoramento del 08/06/2021)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2021 - Registro Particolare 7862 Registro Generale 9344**

iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2020 - Registro Particolare 483 Registro Generale 4294**



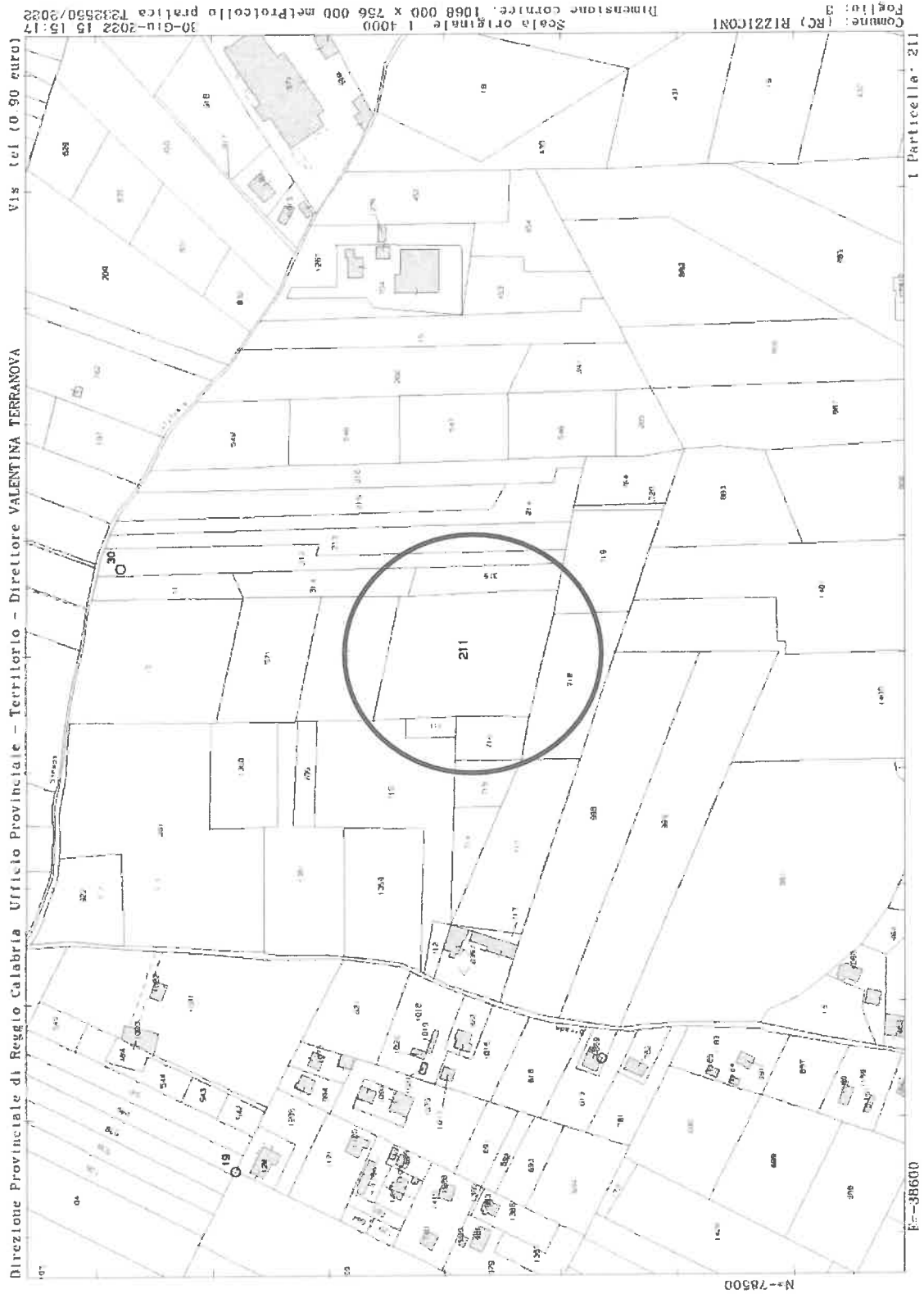
LOTTO DI VENDITA 07 – QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**TERRENO CON PIANTE DI ULIVO IN RIZZICONI, CONTRADA OLMOLONGO****N.C.T. – Foglio di mappa 3 Particella 211, zona omogenea (E)****Superficie Complessiva del terreno : mq 14.200****Qualità : Uliveto mq 14.200****Valore Agricolo : € 3,45 al mq****Valore di mercato : € 26,20 al mq****VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 14,83 al mq****VALORE TERRENO AGRICOLO : mq 14.200****(Uliveto) mq 14.200 x € 14,83 = € 210.586,00****VALORE COMMERCIALE TOTALE = € 210.586,00**

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 210.586,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
Servitù di elettrodotto	2%	€ 4.211,72
lo stato di possesso, coltivato dallo stesso debitore eseguito	2%	€ 4.211,72
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 10.529,30
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 191.633,26

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 191.633,26**





Descrizione del Lotto di Vendita 10 – Nuovo Valore Commerciale € 55.350,00**Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**

Comune di Rizziconi NCEU - Fig. 3 part. 704 sub 4, contrada Olmolongo, fabbricato ad un Piani F.T categoria A/2, in stato di abbandono e copertura in eternit.

Intero Fabbricato ad un piano F.T. in stato di abbandono con copertura a falde in eternit, categoria A/2, sito in Località Rizziconi, Contrada Olmolongo con accesso principale dalla Strada Consortile – Via Russo – Via Nespolino e accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello.

L'unità immobiliare delle dimensioni di circa 100 mq, è interclusa nella corte comune della particella 704. Dalle ultime modifiche catastali l'unità immobiliare risulta essere accessibile dalla part. 1287 (ex 771) ma dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare non ha subito nessuna modifica nell'accesso, pertanto si accede dalla sola particella 704 e si avvale di un diritto di passaggio sulla 1287.

Il fabbricato è composto da un corridoio centrale, dal quale si accede a n. 3 camere, a un locale cucina e ad un bagno. L'immobile è dotato di luce naturale con la presenza di finestre e porte finestre; l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico ma è lasciato in stato di abbandono: La copertura a 4 falde è realizzata con materiale eternit.

Confini: con accesso principale dalla Strada Consortile–Via Russo–Via Nespolino, accesso secondario dalla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello, diritto di passaggio sulla 1287 ed interclusa nella corte della particella 704.

Servitù: Diritto di passaggio sulla particella 1287 (ex 771) e sulla particella 704 corte comune al altri sub.

Dati Catastali NCEU del Comune di Rizziconi, località Olmolongo

Foglio 3 Particella 704 subalterno 4, consistenza mq 100,00, vani 4,5, categoria A/2, Classe 1, Rendita € 209,17.

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:

trascrizioni**(pignoramento Proc. Es. 85/2004)**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378**
TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2013 - Registro Particolare 12346 Registro Generale 17686
TRATTASI DI UN ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ASSERVIMENTO DI TERRENI AGRICOLI AI FINI DELLA COSTRUZIONE DA REALIZZARSI IN CONTRADA OLMOLONGO DEL COMUNE DI RIZZICONI IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA 3 PARTICELLA 704 (corte comune)

(nuovo pignoramento del 08/06/2021)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2021 - Registro Particolare 7862 Registro Generale 9344**

iscrizioni

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2017 - Registro Particolare 1913 Registro Generale 19307**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2020 - Registro Particolare 483 Registro Generale 4294**



METODO DEL VALORE UNITARIO (Applicato al lotto di vendita 10)

(metodo 1)

Il fabbricato indipendente ad un piano fuori terra, categoria A/2, antecedente al 1940, sita in Contrada Olmolongo di Rizziconi (RC). I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) come quanto segue: **Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia di Reggio Calabria - Comune: Rizziconi - Fascia/zona: Suburbana; codice di zona: E7 - microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale.**

Tipologia	Stato di Conservazione	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	360	500	L	1,3	1,7	L

In riferimento allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo effettuato, allo stato in cui verte l'immobile e la presenza della copertura in eternit, il più probabile valore unitario che riscontra la reale è pari alla **media** dei valori sopradetti pari a **€ 430,00** lo stesso è da considerarsi già deprezzato.

VALORE UNITARIO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Fabbricato indipendente PT e copertura in Eternit	100	€ 430,00		€ 43.000
TOTALE	100			€ 43.000

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto (Applicato al lotto di vendita 10)

(metodo 2)

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità similari a quelli oggetto di pignoramento. Dall'analisi delle informazioni, acquisite presso indagine di mercato, agenzie immobiliari, presso ricerche effettuate tramite Web, in riferimento alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, Sant'Eufemia d'Aspromonte in Via Michele Fimmanò, il **Valore Medio di Mercato è pari a € 800,00 per le abitazioni di tipo civile e indipendenti.**

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Fabbricato indipendente con copertura a falde	100	€ 800,00		€ 80.000,00
TOTALE	100			€ 80.000,00

Ottenuti così i Valori Unitari dell'immobile, secondo i metodi innanzi analizzati, onde ottenere quello più probabile possibile, si confrontano attraverso apposita media aritmetica:

V1 = € 43.000,00 - Valore Unitario

V2 = € 80.000,00 - Valore di mercato

Valore Commerciale del BENE - QUOTA 1/1 DI PROPRIETA' (€123.000/ 2) = € 61.500,00

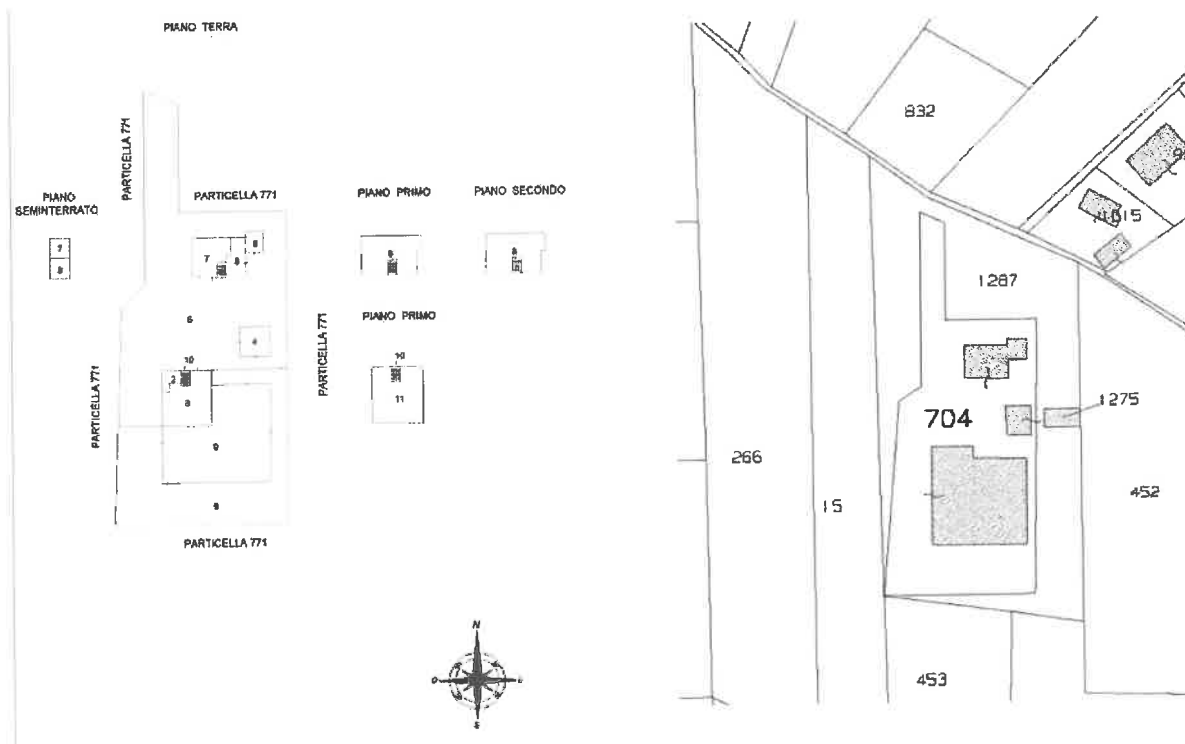


Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguaamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

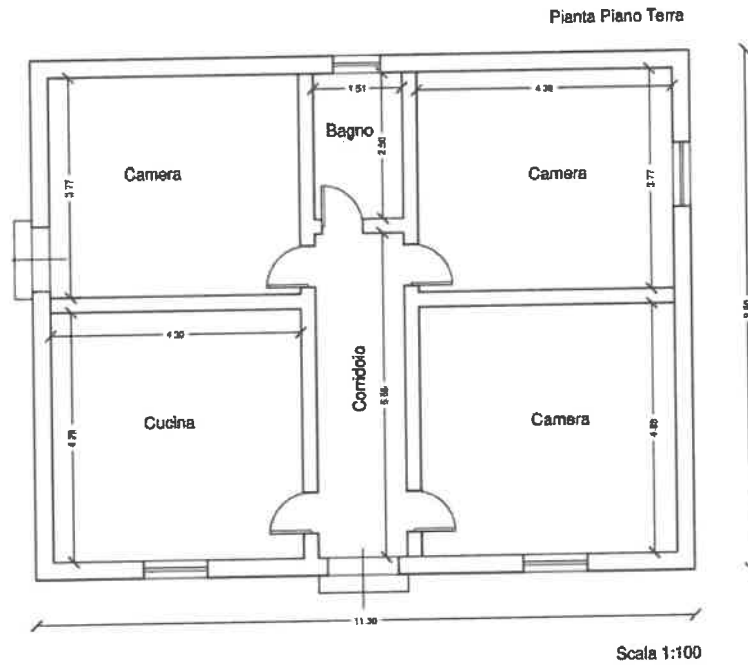
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 61.500,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
lo stato di manutenzione (in stato di abbandono)	5%	€ 3.075,00
Libero	---	
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 3.075,00
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 55.350,00

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà

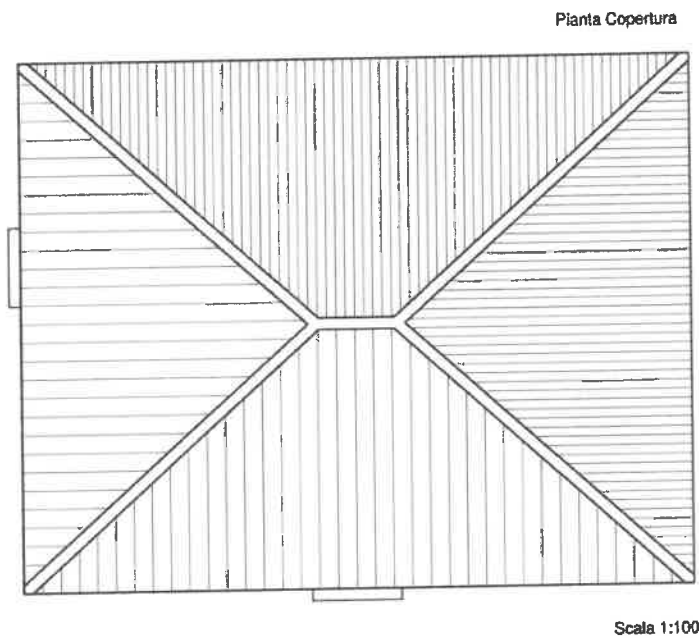
Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 55.350,00



COMUNE DI RIZZICONI - Contrada Olmolongo
FABBRICATO AD UN PIANO F.T. - fg. 3 Part. 704 sub 4



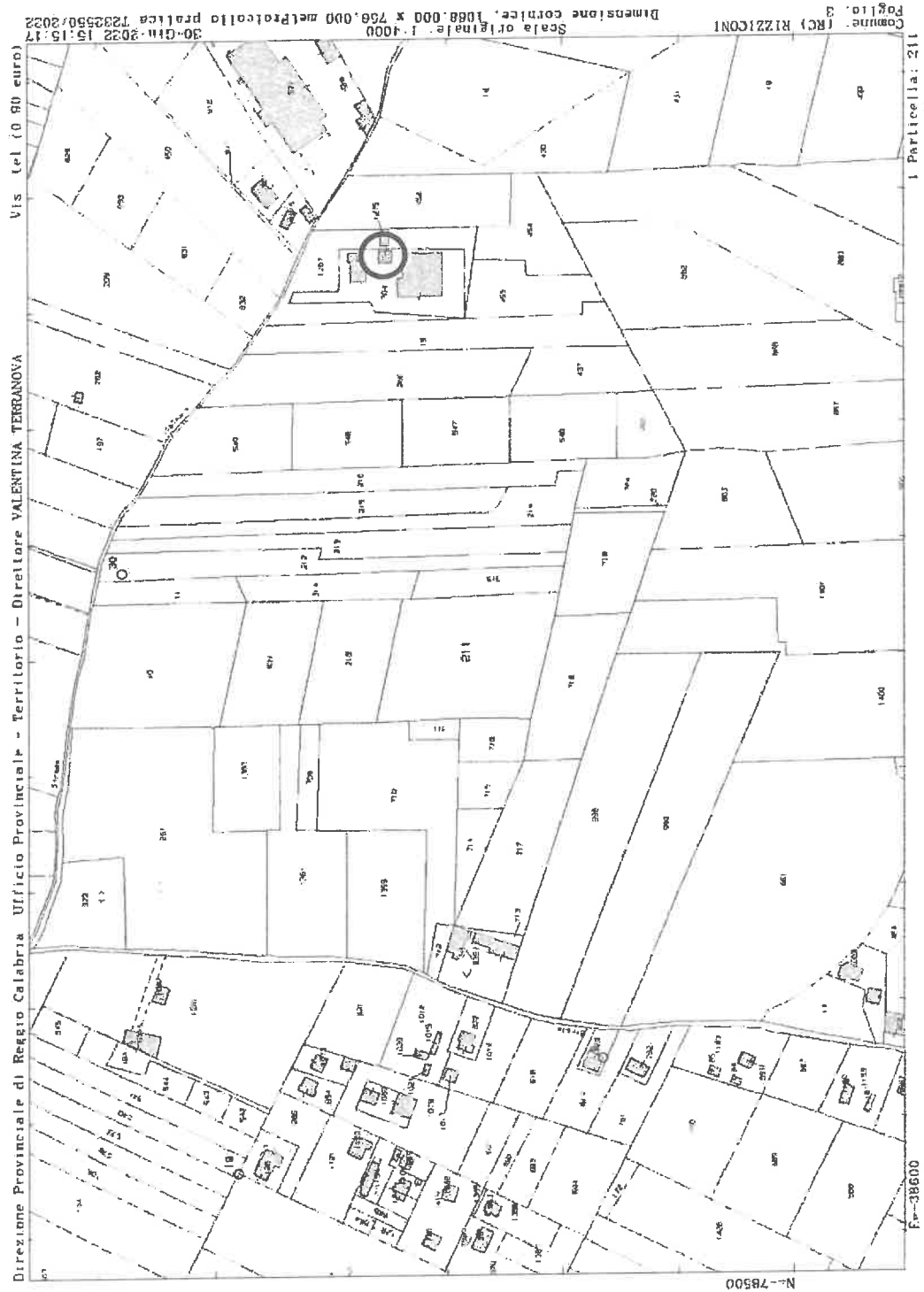
COMUNE DI RIZZICONI - Contrada Olmolongo
FABBRICATO AD UN PIANO F.T. - fg. 3 Part. 704 sub 4



Firmato digitalmente da
ROBERTA MARIA STERRANTINO

SerialNumber = TINIT-STRRRT74E58F158K
C = IT
Data e ora della firma: 11/07/2022 17:20:40











Descrizione del Lotto di Vendita 14 – Nuovo Valore Commerciale € 534.410,60**Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**

Comune di Rizziconi NCEU Fg. 3 part. 704 sub 9, contrada Olmolongo, Opificio al PT, con cisterne interrato e corte di pertinenza.

Opificio con corte circostante, categoria D, sito sita in Località Rizziconi, Contrada Olmolongo con accesso principale dalla Strada Consortile – Via Russo – Via Nespulano e accesso secondario che si immette nella stradella interpodereale che va in Località Cinbalello. La zona si presenta pianeggiante e favorevole alla produttività olivicola.

Il Capannone industriale, fa parte di un'Azienda Olivicola, per la pulitura, lavorazione e vendita di olivo, attualmente in uso; la struttura è realizzata da intelaiatura in c.a. e tamponatura in laterizi e travi reticolari in acciaio per la copertura a falde di lamiera grecata. Risulta essere stato regolarmente realizzato con Concessione Edilizia del 28/08/1991 dal Comune di Rizziconi con Nulla Osta del Genio Civile n. 2851 del 13/11/1991.

L'opificio, di forma ad L, delle dimensioni di circa 1066 mq presenta n. 4 accessi; due posti nella parte principale e due parte laterale, composto da un unico subalterno presenta un vano destinato alla lavorazione dei prodotti; un vano per l'imbottigliamento e delle cisterne di circa 250 mq ed una corte di pertinenza di circa mq 1660.

Confini: percorrendo la Strada Consortile–Via Russo–Via Nespulano, si accede alla stradella interpodereale che si immette nella strada Località Cinbalello. L'ingresso è posto sulla 1287 ed intercluso nella particella 704, che è a servizio di altri subalterni.

Servitù: Diritto di passaggio sulla particella 1287 (ex 771) e sulla particella 704 corte comune al altri sub.

Dati Catastali NCEU del Comune di Rizziconi, località Contrada Bosco Selvaggio Olmolongo

Foglio 3 Particella 704 subalterno 9, Piano Terra, categoria D/1, Classe 1, Rendita € 3.541,24.

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:

trascrizioni**(pignoramento Proc. Es. 85/2004)**

- **Trascrizione del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378**

Trascrizione del 24/09/2013 - Registro Particolare 12346 Registro Generale 17686 TRATTASI DI UN ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ASSERVIMENTO DI TERRENI AGRICOLI AI FINI DELLA COSTRUZIONE DA REALIZZARSI IN CONTRADA OLMOLONGO DEL COMUNE DI RIZZICONI IDENTIFICATO AL FOGLIO DI MAPPA 3 PARTICELLA 704 (corte comune)

(nuovo pignoramento del 08/06/2021)

- **Trascrizione del 08/06/2021 - Registro Particolare 7862 Registro Generale 9344**

iscrizioni

- **Iscrizione del 06/03/2020 - Registro Particolare 483 Registro Generale 4294**



METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**(Applicato al lotto di vendita 14)**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione, come detto, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione.

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto per gli immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 4,0 % e il 5,0%.

Nel nostro caso sarà pari a : **4,5%**

I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) come quanto segue: **Anno 2021 - Semestre 2 - Provincia di Reggio Calabria - Comune: Rizzioconi - Fascia/zona: Suburbana; codice di zona: E7 - microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Produttiva**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	SUPERFICIE NETTA + CORTE CIRCOSTANTE	VALORI LOCAZIONI (€/MQ)	
			Min	Max
Opificio P.T. con deposito imbottigliamento Cisterne Interrate Corte di pertinenza	Normale	mq 1.376,40	1,4	2,0

Il valore locativo attribuito dal CTU nella misura del valore max di € 2,00 al mq per la vetusta dello stabile (immobile attualmente in attività, per produzione ad uso familiare), avremo un canone annuo come di seguito calcolato:

Opificio (attivo) con cisterne interrate e corte di pertinenza mq 1.376,40 x € 2,00/mq – mese = € 2.752,80

CANONE ANNUO = € 2.752,80 x 12 = € 33.033,60

SPESE APPROSSIMATIVE DA SOSTENERE PER IL CANONE ANNUO

Opificio per la lavorazione Olive Con cisterne interrate e corte di pertinenza	Aliquota	P.S. (valore arrotondato)
CANONE ANNUO		€ 33.033,60



SPESE APPROSSIMATIVE		
spese per manutenzione ordinaria	2%	€ 660,67
quota sfitto e insolviabilità	2%	€ 660,67
amm.ne e varie	3%	991,00
Imposte, tasse	2%	€ 660,67
Interesso al saggio (anticipo di 3 mesi)	3%	991,00
Quota mobilia di locazione	6%	1.982,02
Contratto di locazione (con un minimo di € 64,00)	2%	€ 660,67
TOTALE SPESE		€ 6.606,70

beneficio fondiario B.F. (P.S.) = € 33.033,60 - € 6.606,70 = € 26.426,90

Vo = Bf/r = € 26.426,9 / 0,045 = € 587.264,45

metodo del valore di capitalizzazione arrotondato a € 587.264,45

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 587.264,45
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	---	
lo stato d'uso e di manutenzione esterno al fabbricato	1%	€ 5.872,65 (arrotondato)
lo stato di possesso (occupato dal debitore esecutato)	3%	€ 17.617,95 (arrotondato)
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 29.363,25 (arrotondato)
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 534.410,60

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà

Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 534.410,60

OPIFICIO CON CORTE CIRCOSTANTE (P.T) ATTUALEMNTTE IN USO SITO N RIZZICONI, CONTRADA BOSCO SELVAGGIO LOCATITA' OLMOLONGO

N.C.T. – Foglio di mappa 3 Particella 704 sub. 9

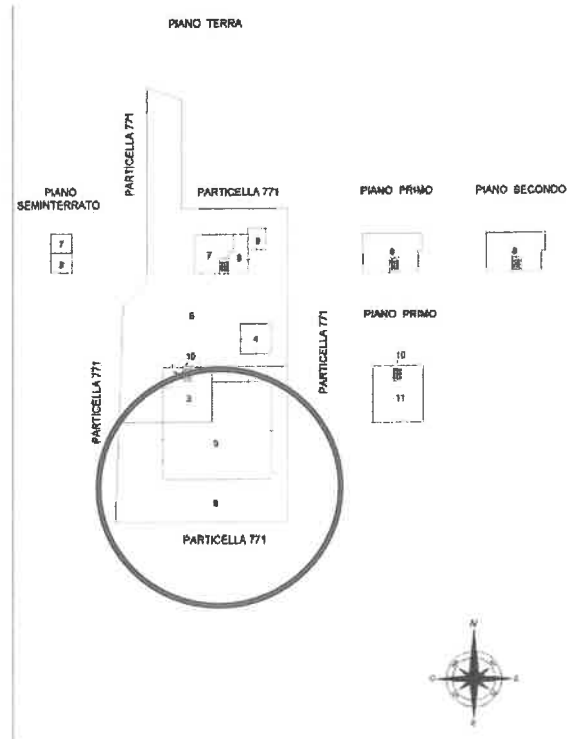
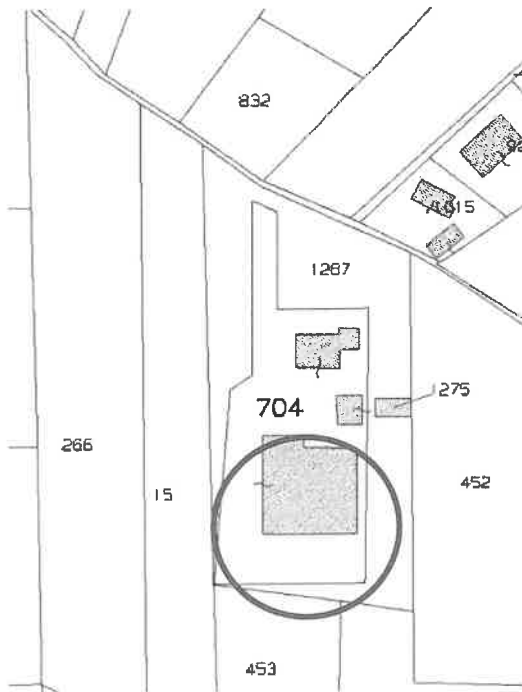
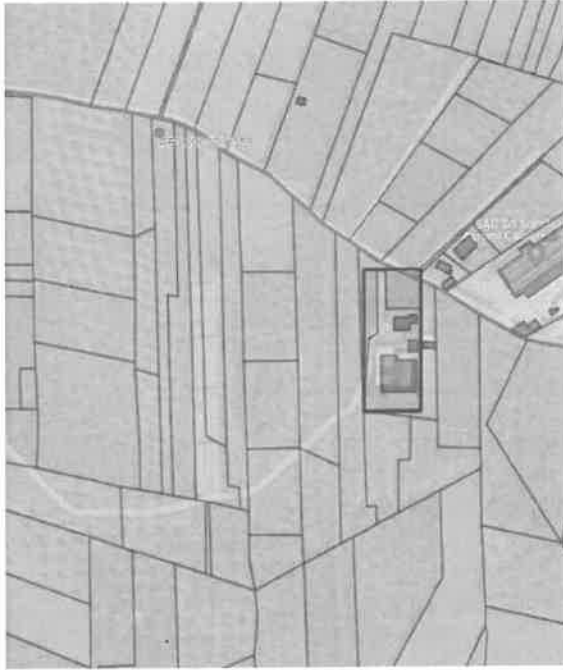
Superficie Commerciale Opificio: mq 1066

Superficie Cisterne interrante: circa mq 250

Corte di pertinenza al fabbricato: circa mq 1660


VALORE COMMERCIALE QUOTA 1/1 PIGNORATA: € 534.410,60





Data presentazione: 20/06/1995 - Data: 13/11/2021 - n. T91277 - Richiedente: STRRRT74E58F158K

MOD. AR. 494



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

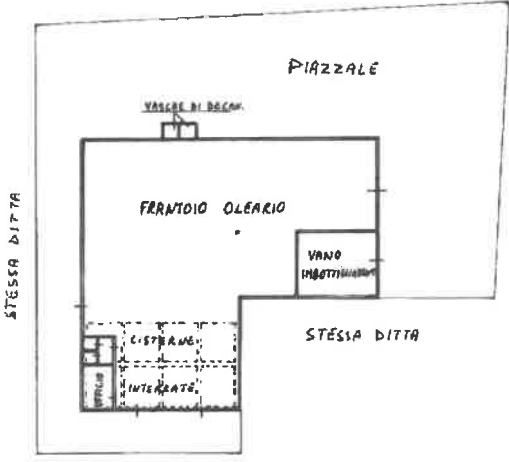
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 60)

Lire
350

Pla. immobile situato nel Comune di RIZZICONI via OLIMOLUNGO
 Dia. A RIZZICONI IL
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA SUB

PIAZZALE

FRANTIO OLEARIO


VANO IMBOTTITO

CISTERNA

INTERATE

PIANO TERRA H 6.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FOGLIO 3
PROT. N°	PARTICELLA 704 SUB 9 <i>1/2</i>
Compilato dal dott. ING. ANTONINO ADAMATO (Firma, nome e cognome del tecnico)	
Iscritto all'Albo degli AGROMONTI della Provincia di REGGIO CALABRIA n. 18-06-1995	
Firma: <i>[Signature]</i>	

Ultima planimetria in atti

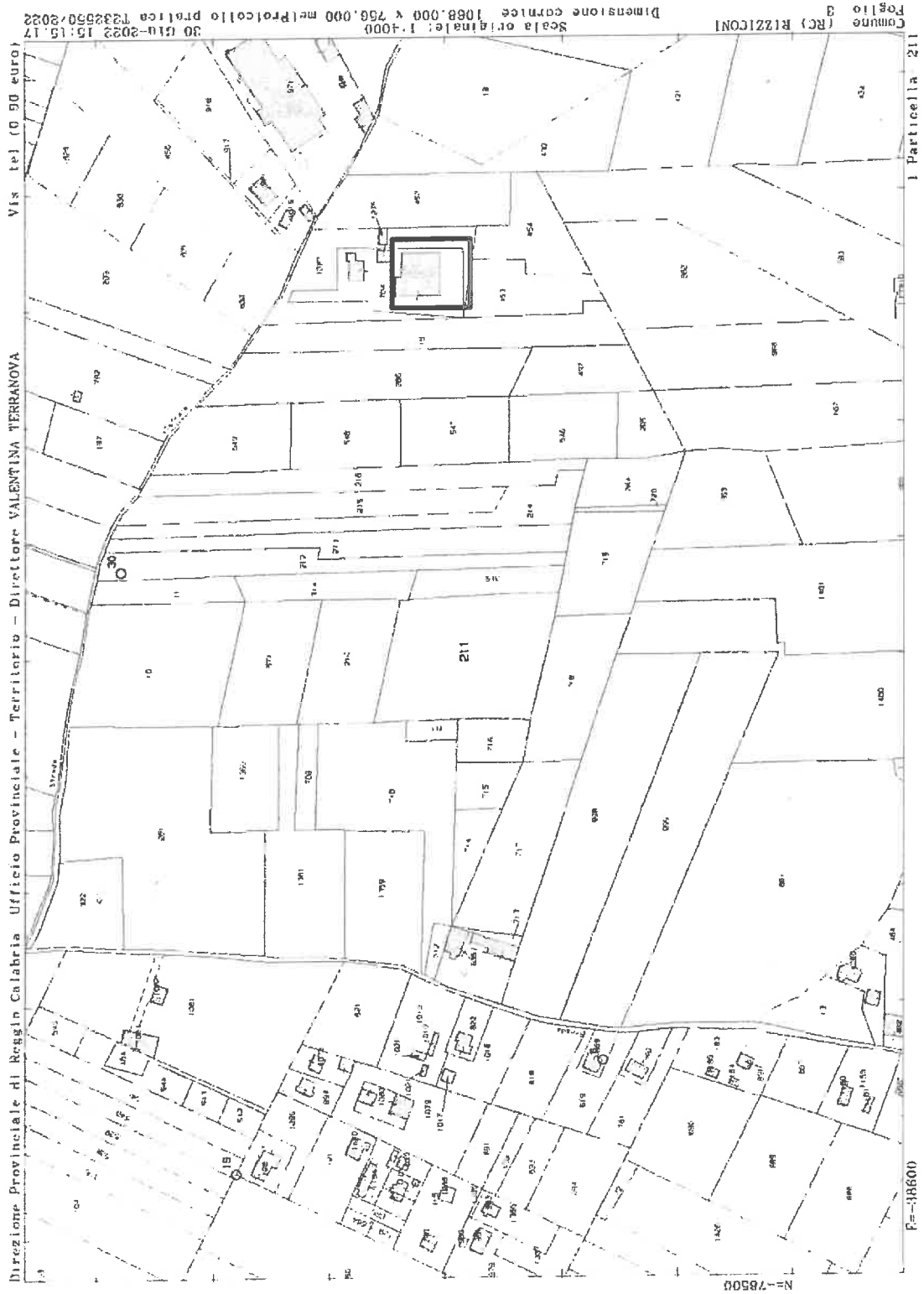
Data presentazione: 20/06/1995 - Data: 13/11/2021 - n. T91277 - Richiedente: STRRRT74E58F158K

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X386) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di RIZZICONI (H359) - < Foglio: 3 - Particella: 704 - Subalterno: 9 >
 CONTRADA BOSCO SELVAGGIO OLIMOLUNGO piano: T:

Firmato Da: STERRANTINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3479d16b77070ea80ad0c98172ac80





Descrizione del Lotto di Vendita 17 – Nuovo Valore Commerciale € 241.391,73**Quota pignorata $1/3 + 2/3 = 1/1$ di piena proprietà****Comune di Rizziconi NCT Fg. 21 part. 720 (ex 372), contrada Cimbalello, terreno agricolo con circa 500 piante di uliveti e agrumeti.**

Terreno agricolo sito in Località Cimbalello o Canino con accesso dalla strada Provinciale Anogia Sup. – Melicucco-Rizziconi. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 11485, con due tipi di colture diverse quali uliveto ed agrumeto ed è riportato al NCT al foglio di mappa 21 particella 720 qualità agrumeto. Il terreno di forma ad S longilinea, costeggia un'area destinata alla realizzazione di un canalone da parte del Comune di Rizziconi e costeggia, per tutta la sua lunghezza, la strada interpodereale che ne garantisce l'accesso; Vi sono la presenza di circa 500 alberi che vengono lavorati tre volte l'anno. E' priva di recinzione e di impianto di irrigazione;

Confini: con particella 721 (ex 720) espropriata dalla Provincia di Reggio Calabria, con la strada interpodereale, con le particelle 722 e 71, 673, 671, piccola porzione della particella 80, con la particella 317, 44, e piccola porzione della 465.

Vincoli: nessuno**Dati Catastali NCT del Comune di Rizziconi, località Cimbalello o Canino****Foglio 21 Particella 720 di mq 11485 qualità agrumeto, classe 1, reddito dominicale € 438,93 e reddito Agrario € 121,60.****Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:***(pignoramento Proc. Es. 85/2004)*

- Trascrizione del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378
- Trascrizione del 14/04/2015 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 6101

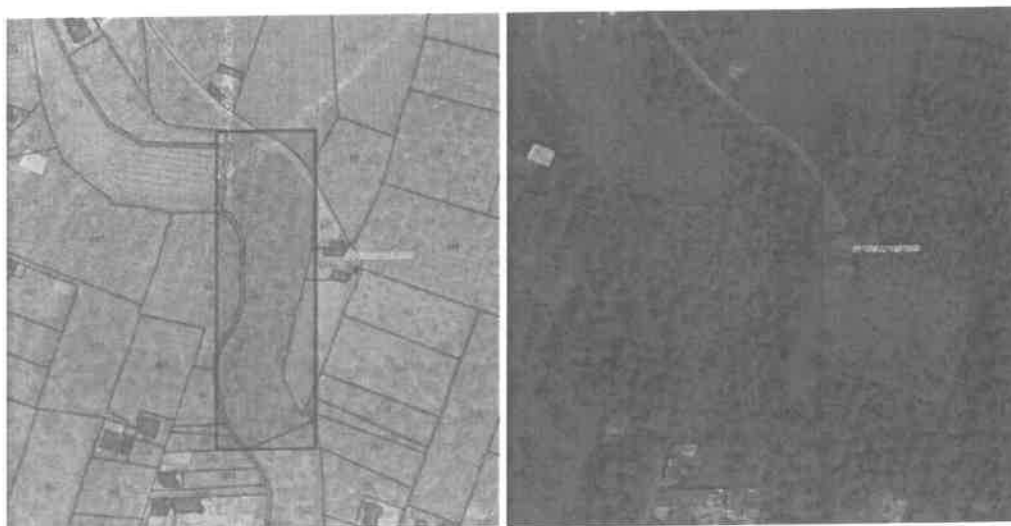
LOTTO DI VENDITA 17 – QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**TERRENO CON CIRCA 500 PIANTE DI ULIVO ED AGRUMETI IN RIZZICONI, CONTRADA CIMBALELLO O CANINO****N.C.T. – Foglio di mappa 21 Particella 720, zona omogenea (E)****Superficie Complessiva del terreno : mq 11.485****Qualità : Agrumeto mq 4.260****Valore Agricolo : € 5,20 al mq****Valore di Mercato : € 40,00 al mq****VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 22,60 al mq****VALORE TERRENO AGRICOLO : mq 11.485****(Agrumeto) mq 11.485 x € 22,60 = € 259.561,00****VALORE COMMERCIALE TOTALE = € 259.561,00**

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 259.561,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
Vincoli	----	
lo stato di possesso, coltivato dallo stesso debitore esecutato	2%	€ 5.191,22
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 12.978,05
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 241.391,73

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà

Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 241.391,73







Comune: (RC) RIZZICONI
Foglio: 21

30-Giu-2022 15.21.10
Scala originale: 1 2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
colto pratica T235786/2022



Descrizione del Lotto di Vendita 19 – Nuovo Valore Commerciale € 135.758,61**Quota pignorata $1/3 + 2/3 = 1/1$ di piena proprietà****Comune di Rizziconi NCT Fg. 21 part. 370, contrada Cimbalello o Canino, terreno agricolo di mq 7800 con circa 450 piante tra uliveti e agrumeti.**

Terreno agricolo sito in Località Cimbalello o Canino con accesso dalla strada provinciale Anoa Superiore-Melicucco-Rizziconi. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 7800, con due tipi di colture diverse quali uliveto ed agrumeto ed è riportato al NCT al foglio di mappa 21 particella 370 qualità uliveto. Pel la predetta particella vi è, presso l'agenzia del territorio, un passaggio da esaminare nelle variazioni delle colture, ovvero cambierà sia la reddito agrario e dominicale, in quanto non ancora aggiornato.

Il terreno di forma rettangolare è accessibile per mezzo della strada interpodereale che si immette dalla Strada Provinciale Anoa Sup. – Melicucco-Rizziconi. Vi sono la presenza di circa 450 alberi di agrumeto e uliveto che vengono lavorati tre volte l'anno. E' priva di recinzione e di impianto di irrigazione;

Confini: con accesso dalla strada interpodereale, confina le particelle 673, piccola porzione della particella 71, con le particelle 72, 551, 371, 368, 152 e 80.

Vincoli: nessuno**Dati Catastali** NCT del Comune di Rizziconi, località Cimbalello o Canino**Foglio 21 Particella 370 di mq 7800 senza qualità, reddito dominicale € 28,20 e reddito Agrario € 28,20.****Annotazioni di immobile:** passaggi intermedi da esaminare – variazione culturale ex D. 262/06 **Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:***(pignoramento Proc. Es. 85/2004)*

- **Trascrizione del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378**

LOTTO DI VENDITA 19 – QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**TERRENO CON CIRCA 500 PIANTE DI ULIVO ED AGRUMETI IN RIZZICONI, CONTRADA CIMBALELLO O CANINO****N.C.T. – Foglio di mappa 21 Particella 370, zona omogenea (E)****Superficie Complessiva del terreno : mq 7.800****Tipologie di colture presenti e valutate al 50% agrumeto e 50% uliveto (in quanto non ancora aggiornate dall'Ufficio Catasto)****Qualità : Uliveto mq 3.900****Valore Agricolo : € 3,45 al mq****Valore di mercato : € 26,20 al mq****VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 14.83 al mq****Qualità : Agrumeto mq 3.900****Valore Agricolo : € 5,20 al mq****Valore di mercato : € 40,00 al mq****VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 22.60 al mq**

VALORE TERRENO AGRICOLO : mq 7.800

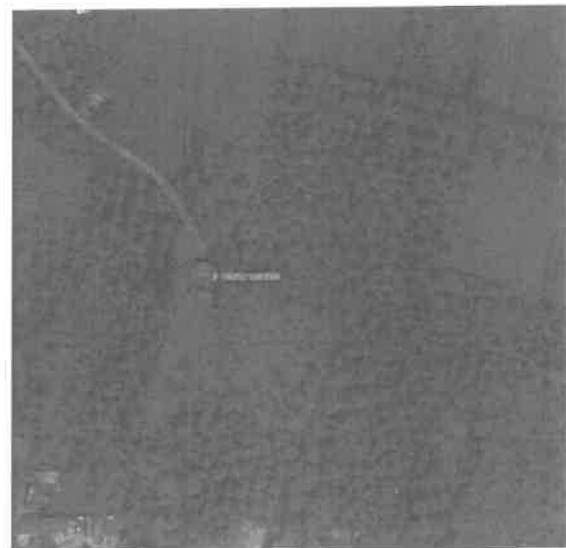
(Uliveto) mq 3.900 x € 14,83 = € 57.837,00

(Agrumeto) mq 3.900 x € 22,60 = € 88.140,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE = € 145.977,00

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 145.977,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
Vincoli	----	
lo stato di possesso, coltivato dagli stessi debitori eseguiti (3 volte l'anno)	2%	€ 2.919,54
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 7.298,85
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 135.758,61

Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 135.758,61**



Descrizione del Lotto di Vendita 23 – Nuovo Valore Commerciale € 413.082,75**Quota pignorata 1/1 di piena proprietà**

Comune di Rizziconi NCT Fg. 4 part. 30, Località Capoferro, terreno agricolo di mq 20790 con circa 800 alberi di agrumeto (clementini) e circa 80 di uliveto.

Terreno agricolo sito in Località Capoferro di Rizziconi è raggiungibile mediante la Strada Provinciale Anogia Sup.-Melicucco-Rizziconi e per mezzo della Strada Consortile-Via Russo-Via Nespiano che si immette nella località Capoferro. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 20.790, composta da tre tipi di colture diverse (porzione AA mq 500 qualità seminativo), (porzione AB mq 18.090 qualità agrumeto) e (porzione AC mq 2.200 qualità uliveto) riportato al NCT al foglio di mappa 4 particella 30. Il terreno di forma rettangolare e pianeggiante è costeggiato dalla Strada Sterrata Consortile-Via Russo-Via Nespolo, è presente l'impianto di irrigazione a goccia servito grazie alla presenza di un pozzo artesiano posto sulla particella 21. L'impianto di irrigazione è presente solo nelle piantagioni di agrumeto (circa 800 piante), assente negli uliveti (circa 80 piante). Il fondo è privo di recinzione.

Confini: confina la Strada Consortile-Via Russo-Via Nespiano, che lo costeggia dal lato minore, con le particelle 64 e 76 e con altra particella ricadente nel foglio 5.

Dati Catastali NCT del Comune di Rizziconi, località Capoferro

Foglio 4 Particella 30 di mq 20.790 di cui:

- porzione (AA) seminativo di mq 500, classe 2, reddito dominicale € 2,19 e reddito Agrario € 0,39
- porzione (AB) agrumeto di mq 18.090, classe 3, reddito dominicale € 65,40 e reddito Agrario € 65,40.
- porzione (AC) uliveto di mq 2.200, classe 2, reddito dominicale € 84,08 e reddito Agrario € 23,29.

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:

Trascrizioni

(pignoramento Proc. Es. 85/2004)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2016 - Registro Particolare 39 Registro Generale 685

LOTTO DI VENDITA 23 – QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

TERRENO CON PIANTE DI ULIVO ED AGRUMETI IN RIZZICONI, CONTRADA CAPOFERRO

N.C.T. – Foglio di mappa 4 Particella 30, zona omogenea (E)

Superficie Complessiva del terreno : mq 20.790

(AA) Qualità : Seminativo mq 500

Valore Agricolo : € 0,805 al mq



Valore di mercato : € 10,00 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 5,43 al mq

(AB) Qualità : Agrumeto mq 18.090

Valore Agricolo : € 5,20 al mq

Valore di mercato : € 40,00 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 22,60 al mq

(AC) Qualità : Uliveto mq 2.200

Valore Agricolo : € 3,45 al mq

Valore di mercato : € 26,20 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 14,83 al mq

VALORE TERRENO AGRICOLO: mq 8.520

(Seminativo) mq 500 x € 5,43 = € 2.715,00

(Agrumeto) mq 18.090 x € 22,60 = € 408.834,00

(Uliveto) mq 2.200 x € 14,83 = € 32.626,00

VALORE COMMERCIALE TOTALE QUOTA 1/1 = € 444.175,00

*Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:*

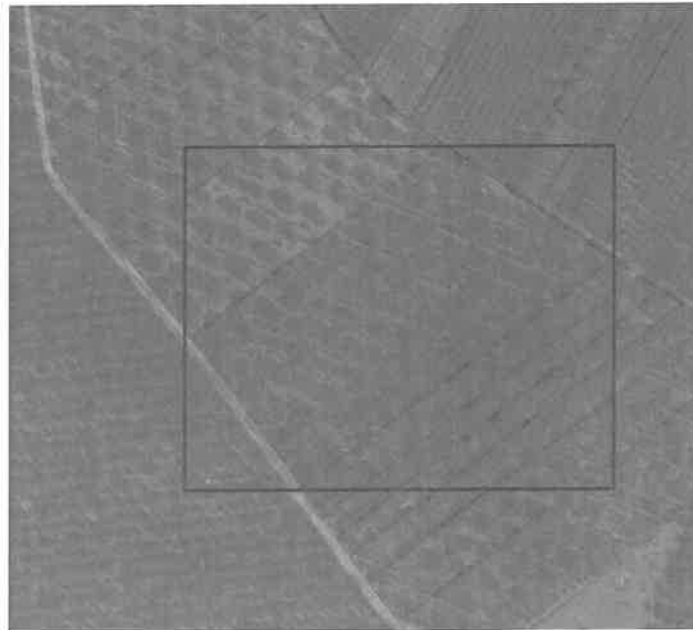
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 444.175,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
Vincoli nessuno Impianto di irrigazione a gocce (acqua prelevata da un pozzo presente sulla particella 21)	----	
lo stato di possesso, coltivato dagli stessi debitori eseguiti (3 volte l'anno)	2%	€ 8.883,50
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 22.208,75
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 413.082,75

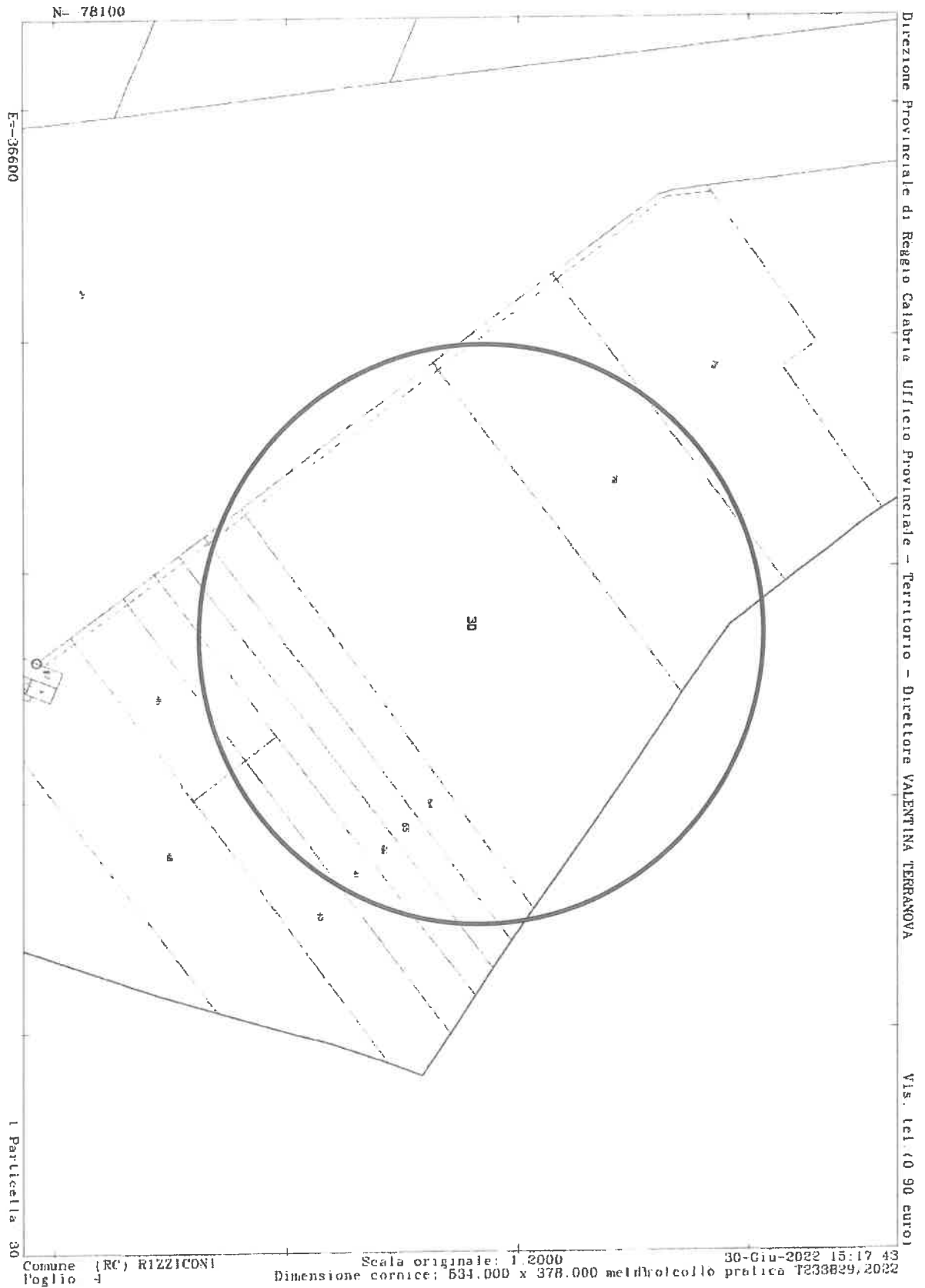
Quota pignorata 1/1 di piena proprietà

Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 413.082,75









Descrizione del Lotto Unico di Vendita 24 e 25**Nuovo Valore Commerciale € 822.292,55****Quota pignorata 1/2 di piena proprietà indivisa****Comune di Rizziconi NCT Fg. 4 part. 21, Località Capoferro, terreno agricolo di mq 109.120 di circa 4000 piante di ulivo e circa 1800 di agrumeto.**

Terreno agricolo sito in Località Capoferro di Rizziconi è raggiungibile mediante la Strada Provinciale Anioia Sup.-Melicucco-Rizziconi e per mezzo della Strada Consortile-Via Russo-Via Nespulano che si immette nella località Capoferro. Il terreno presenta una superficie complessiva di mq 109.120, composta da due tipi di colture diverse (porzione AA mq 86.706 qualità uliveto) e (porzione AB mq 22.414 qualità agrumeto) riportato al NCT al foglio di mappa 4 particella 21 (ex particelle 67 e 68). Il terreno di forma allungato è costeggiato dalla Strada Sterrata Consortile-Via Russo-Via Nespulo, è presente l'impianto di irrigazione a goccia grazie alla presenza di un pozzo artesiano. L'impianto di irrigazione è presente solo nelle piantagioni di uliveto (circa 4000 piante), assente negli agrumeti (circa 1800 piante di clementini). Il fondo è privo di recinzione, nella parte che costeggia la strada, mentre nella parte rettilinea è presente una recinzione che lo divide dalle adiacenti particelle .

Confini: confina la Strada Consortile-Via Russo-Via Nespulano, che lo costeggia per circa metà perimetro, la rimanente parte, confina con le particelle 60, 59, 61, 38, 35, 36 e particella 5.

Dati Catastali NCT del Comune di Rizziconi, località Capoferro**Foglio 4 Particella 211(ex 67 e 68) di mq 109.120 di cui:**

porzione (AA) uliveto di mq 87.706, classe 3, reddito dominicale € 313,46 e reddito Agrario € 313,46.

porzione (AB) agrumeto di mq 22.414, classe 3, reddito dominicale € 856,61 e reddito Agrario € 237,31.

Trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulla particella:**Trascrizioni****(pignoramento Proc. Es. 85/2004)**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 14429 Registro Generale 23378

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2011 - Registro Particolare 2391 Registro Generale 12410

LOTTO UNICO DI VENDITA 24 e 25 – QUOTA 1/2 DI PIENA PROPRIETA' INDIVISA**TERRENO CON PIANTE DI ULIVO ED AGRUMETI IN RIZZICONI, CONTRADA CAPOFERRO****N.C.T. – Foglio di mappa 4 Particella 211, zona omogenea (E)****Superficie Complessiva del terreno : mq 109.120****(AA) Qualità : Uliveto mq 87.706****Valore Agricolo : € 3,45 al mq****Valore di mercato : € 26,20 al mq**

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 14,83 al mq

(AB) Qualità : Agrumeto mq 22.414

Valore Agricolo : € 5,20 al mq

Valore di mercato : € 40,00 al mq

VALORE COMMERCIALE MEDIO : € 22,60 al mq**VALORE TERRENO AGRICOLO: mq 109.120**

(Uliveto) mq 87.706 x € 14,83 = € 1.300.679,98

(Agrumeto) mq 4.260 x € 26,20 = € 506.556,40

VALORE COMMERCIALE TOTALE QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' INDIVISA = € 1.807.236,38**VALORE COMMERCIALE TOTALE QUOTA 1/2 PIGNORATA DI PIENA PROPRIETA' = € 903.618,19**

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	Riduzione %	Valore al netto della decurtazione
		€ 903.618,19
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
Vincoli nessuno	----	
lo stato di possesso occupato, terreno indiviso quota pignorata 1/2 di piena proprietà	4%	€ 36.144,73
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 45.180,91
le eventuali spese condominiali insolute	---	
Prezzo Base d'asta		€ 822.292,55

Quota pignorata 1/2 di piena proprietà indivisa**Valore Commerciale Prezzo base d'Asta € 822.292,55**







