



## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 2/2026.

### ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Rizziconi, località Piraino, suolo identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 13 part. 274**,

porz.AA Uliveto di Classe 2, Sup. 1800 mq, Reddito dominicale 10,69 €, Reddito agrario 7,44 €;

porz.AB Agrumeto di Classe 2, Sup. 1800 mq, Reddito dominicale 68,79 €, Reddito agrario 19,06 €.

intestato all'esecutato XXXX XXXXX, per diritti pari alla piena proprietà.

### INDICE

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 01. Descrizione.....                                | 1  |
| 02. Diritto da vendere.....                         | 2  |
| 03. Stato di possesso.....                          | 2  |
| 04. Identificazione catastale .....                 | 2  |
| 05. Confini.....                                    | 2  |
| 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ..... | 2  |
| 07. Conformità catastale.....                       | 2  |
| 08. Destinazione urbanistica.....                   | 2  |
| 09. Impianti .....                                  | 2  |
| 10. Servitù .....                                   | 2  |
| 11. Altro .....                                     | 2  |
| 12. Valutazione.....                                | 3  |
| <b>Allegati</b>                                     |    |
| • n° 10 foto.....                                   | 4  |
| • la visura catastale .....                         | 10 |
| • l'estratto di mappa.....                          | 13 |

01. **Descrizione:** l'immobile pignorato di cui al presente lotto n°2 è un suolo agricolo pianeggiante di 3.600 mq ubicato in agro di Rizziconi in località *Piraino* . Il suolo rimane a oltre 4,1 Km di distanza da Rizziconi e circa 1,5 Km dalla frazione Spina. Il terreno non è recintato ed è raggiungibile in modo piuttosto difficoltoso da due diverse strade vicinali la “*Cimbalello*” o la vicinale “*Crocevia*” sulle quali s’innesta una strada interpodereale sterrata carrabile (in pessime condizioni) che giunge dentro il fondo costeggiando il suo margine occidentale. L’area in cui ricade l’appezzamento è prettamente a destinazione agricola ed è caratterizzata dalla presenza d’impianti disetanei di agrumi e ulivo nonché dalle più recenti piantagioni di kiwi. Nello specifico il suolo dell’appezzamento oggetto di stima, è impiantato ad agrumi con piante di arancio della cultivar *moro* di oltre 70 anni di età consociato a piante secolari di ulivo della cultivar *ottobratica*. Gli agrumi sono disposti al suolo con

un sesto di 5 x 5 m (foto n°1, n°2, n°3, n°4 e n°5), mentre le piante di ulivo insistono su un reticolo di circa 10 x 20 m (foto n°6 e n°7). Lo stato vegeto produttivo degli esemplari arborei è mediocre: si rilevano diffuse presenze di fitopatie e di seccume. Le piante di ulivo sono state oggetto di una potatura di riforma che ne ha modificato la struttura aerea. L'appezzamento è dotato di un impianto irriguo a baffo con condotta principale e ali piovane interrate ormai in disuso da lungo tempo (foto n°8). Si osserva infatti la mancanza della maggior parte degli irrigatori e non è stato possibile rinvenire la fonte irrigua che, da quanto dichiarato dall'esecutato, appartiene ad altra ditta ed è posta sulla part. 265 piuttosto distante.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** il suolo è nel possesso dell'esecutato.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Rizziconi, Catasto terreni **Foglio 13 part. 274**, porz.AA Uliveto di Classe 2, Sup. 1800 mq, Reddito dominicale 10,69 €, Reddito agrario 7,44 €; porz.AB Agrumeto di Classe 2, Sup. 1800 mq, Reddito dominicale 68,79 €, Reddito agrario 19,06 €. intestato all'esecutato XXX XXXX, per diritti pari alla piena proprietà.

05. **Confini:** il fondo confina con suolo XXXX, con suolo XXX XXXX, con suolo XXXX, con suolo XXXX e con suolo XXXXXXXX, salvo se altri.

06. **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 il 10/03/2023 al n°213 reg.part. e al n°4632 reg.gen.
- Ipoteca legale in rinnovazione iscritta il 10/09/2025 al n°1637 reg. part. e al n°16705 reg. gen.
- Pignoramento trascritto 27/01/2026 al n°1330 Reg.Gen. e al n°1148 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** non vi sono discrepanze tra i dati catastali e lo stato di fatto.

08. **Destinazione urbanistica:** il suolo ha destinazione agricola, ai sensi del vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi.

09. **Impianti:** impianto irriguo a baffo, scollegato ed in disuso.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** lotto non recintato.

12. **Valutazione:**

**LOTTO 2** - diritto da vendere: piena proprietà.

Agrumeto consociato ad Uliveto di 3.600 mq totali, ubicato in agro di Rizziconi in località *Piraino*.

**Valore dell'intero:**  $(4,00 \text{ €/mq} \times 3.000 \text{ mq}) + (2,50 \text{ €/mq} \times 600 \text{ mq}) = 13.500,00 \text{ €}$ .

Il fondo ricade in un'area agricola lontana dai centri abitati e raggiungibile solo con stradelle sterrate molto malandate. Dalla foto interpretazione delle immagini aeree e da quanto rilevato in situ, contrariamente a quanto si evince dalle visure catastali, si può quantificare che l'agrumeto occupi una superficie di 3.000 mq e l'uliveto i 600 mq rimanenti. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione, la mancanza di recinzione, la giacitura pianeggiante, le caratteristiche generali del fondo e le condizioni morfologiche e fisiologiche delle piante, appare congruo un valore parametrico di 2,50 €/mq per l'uliveto secolare (che si quantifica in 600 mq) ed un valore parametrico pari a 4,00 €/mq per l'agrumeto (che si quantifica in 3.000 mq) vista la notevole età d'impianto cui ne consegue una fase di produttività decrescente. All'agrumeto si applica un abbattimento del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) in quanto privo di impianto irriguo funzionante. All'intero si applica un ulteriore abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

**Valore al netto della decurtazione:**  $(0,90 \times 0,90 \times 4,00 \text{ €/mq} \times 3.000 \text{ mq}) + (0,90 \times 2,50 \text{ €/mq} \times 600 \text{ mq}) = 11.070,00 \text{ €}$ .

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **11.100,00 €.**

Il ctu

ing. Antonio Brando