

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 49/2025 R.G.Es. condotta da

BNT PORTFOLIO SPV s.r.l.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento.....	1
03. Dati catastali attuali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	12
06. Suddivisione in lotti.....	13

Allegati:

- ~~i verbali di sopralluogo;~~
- il certificato di destinazione urbanistica;
- ~~la documentazione urbanistica;~~
- i fascicoli relativi ai lotti da 001 a 006.

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 Rizziconi nei giorni 2 settembre e 27 ottobre 2025.

02. Pignoramento, notificato in data 12/06/2025

trascritto: il 21 luglio 2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.

a favore: BNT PORTFOLIO SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

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

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale 2



per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, part. 585; foglio 17, part. 200, 204/AA, 204/AB, 207/AA, 207/AB, 207/AC, 201/AA, 201/AB, 208; foglio 19, part. 224.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, part. 200/AA, 200/AB, 47, 213/AA, 213/AB; Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, part. 201 sub 2 e 3, part. 233 sub 4, 8 e 9.

Note:

- Il G.E., rilevato che le particelle 200 e 204 del foglio 17, della superficie complessiva di ettari 2.25.60, sono gravate da sequestro preventivo trascritto il 17/11/2021 ai nn. 19582 R.G./16449 R.P., con provvedimento del 27/10/2025 ne ha sospeso l'esecuzione forzata e le operazioni peritali.
- Per il momento, inoltre, non sarà sottoposta a stima neanche la particella 207 del foglio 17, della superficie di are 18.60, strettamente interconnessa ad un impianto di actinidia presente sulle particelle 200 e 204 del foglio 17, interessate dal sequestro citato al punto precedente.

03. Dati catastali attuali

~ Catasto Terreni di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED],
per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

Foglio 3 **particella 585**, agrumeto, classe 1, ettari 0.66.50, R.D. € 297,08, R.A. € 80,71.

Foglio 17 **particella 201 AA**, uliveto, classe 3, ettari 0.00.26, R.D. € 0,09, R.A. € 0,09.

particella 201 AB, frutteto irrig., classe U, ettari 1.70.74, R.D. € 652,53, R.A. € 180,77.

particella 208, frutteto irrig., classe U, ettari 0.73.80, R.D. € 282,05, R.A. € 78,13.

particella 200, frutteto irrig., classe U, ettari 1.91.60, R.D. € 732,25, R.A. € 202,85.

particella 204 AA, uliveto, classe 3, ettari 0.15.50, R.D. € 5,60, R.A. € 5,60.

particella 204 AB, agrumeto, classe 2, ettari 0.18.50, R.D. € 70,70, R.A. € 19,59.

particella 207 AA, frutteto irrig., classe U, ettari 0.16.66, R.D. € 63,67, R.A. € 17,64.



particella 207 AB, incolto produttivo, classe U, ettari 0.00.70, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

particella 207 AC, uliveto, classe 3, ettari 0.01.24, R.D. € 0,45, R.A. € 0,45.

Foglio 19 particella 224, uliveto, classe 3, ettari 0.61.60, R.D. € 22,27, R.A. € 22,27.

~ Catasto Terreni di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED], per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

Foglio 19 particella 47, agrumeto, classe 1, ettari 0.19.30, R.D. € 86,22, R.A. € 23, 42.

particella 200 AA, seminativo, classe 2, ettari 1.50.44, R.D. € 66,04, R.A. € 11,65.

particella 200 AB, uliveto, classe 2, ettari 0.61.56, R.D. € 36,56, R.A. € 25,43.

particella 213 AA, uliveto, classe 3, ettari 0.03.11, R.D. € 1,12, R.A. € 1,12.

particella 213 AB, seminativo arbor., classe 2, ettari 0.01.39, R.D. € 0,50, R.A. € 0,47.

~ Catasto Fabbricati di Rizziconi, beni intestati a [REDACTED], per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

Foglio 19 particella 201 sub 2, contrada Monaca s.n.c., piano: T, categ. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 257,20.

particella 201 sub 3, contrada Monaca s.n.c., piano: 1, categ. F/3, consistenza 140 mq.

particella 233 sub 4, contrada Braccio s.n.c., piano: 1, categ. A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale 157 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita € 201,68.

particella 233 sub 8, contrada Braccio s.n.c., piano: T, categ. C/1, classe 2, consistenza 193 mq, superficie catastale totale 227 mq, rendita € 1.475,21.

particella 233 sub 9, contrada Braccio s.n.c., piano: T, categ. C/6, classe 2, consistenza 58 mq, superficie catastale totale 66 mq, rendita € 47,93.

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

- Bene identificato nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, part. 585.



1) Intestato: dal 20/10/1983, al signor [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di donazione accettata rogato dal dott. Tito Lustrì, notaio in Cittanova, repertorio n. 37255 del 20/10/1983, trascritto il 25/10/1983 ai numeri 15505 R.G./13899 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Donatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

2) Intestato: dal 04/04/2011, al signor [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia d'Aspromonte, repertorio n. 91649 del 04/04/2011, trascritto il dì 08/04/2011 ai numeri 7483 R.G./5194 R.P.

Venditore: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Acquirente: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

▪ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 17, part. 200, 204/AA, 204/AB, 207/AA, 207/AB, 207/AC.**

1) Intestati: dal 05/04/1993, alla signora [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di compravendita rogato dal dott. Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, repertorio n. 28067 del 05/04/1993, trascritto il 07/04/1993 ai numeri 4368 R.G./3728 R.P.

Venditori: [REDACTED], diritto di nuda proprietà sulla quota di 1/1; [REDACTED], diritto di



usufrutto sulla quota di 1/1.

Acquirente: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

2) Intestati: dal 12/09/2012, al signor [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia
d'Aspromonte, repertorio n. 93540 del 12/09/2012, trascritto il 18/09/2012 ai numeri
16615 R.G./13722 R.P.

Venditrice: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Acquirente: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

▪ **Bene identificato nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, part. 224.**

1) Intestato: dal 07/12/1993, alla signora [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 18/54; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà
sulla quota di 12/54 ciascuno; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

Titolo: dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di
Palmi il dì 08/03/1994 al n. 93/337, trascritta il 18/08/1994 ai numeri 13371
R.G./11547 R.P. (Accettazione in corso di trascrizione).

De cuius: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di
1/1.

Eredi: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 18/54; [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 12/54 ciascuno;



[REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

- 2) Intestato: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 18/54; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 12/54 ciascuno; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

Titolo: donazione accettata rogata dal dott. Giovanni Putorti, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del 02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12632 R.G./8708 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 12/54.

Donatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 12/54.

Nota bene: sono stati erroneamente indicati in trascrizione i diritti di 18/54 anziché i corretti diritti di 12/54 di piena proprietà.

- 3) Intestato: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il diritto di usufrutto sulla quota di 18/54; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 12/54 e per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 6/54 ciascuno; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], il diritto di proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno e per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno.



Titolo: donazione accettata rogata dal dott. Giovanni Putortì, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del 02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12633 R.G./8709 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di nuda proprietà sulla quota di 18/54.

Donatari: [REDACTED],
diritto di nuda proprietà sulla quota di 6/54 ciascuno; [REDACTED]
[REDACTED], diritto di
nuda proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno.

4) Intestato: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il
diritto di usufrutto sulla quota di 18/54; al signor [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 36/54 e per il diritto di nuda
proprietà sulla quota di 18/54.

Titolo: divisione rogata dal dott. Giovanni Putortì, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del
02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12634 R.G./8710 R.P.

Assegnatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 24/54 e
diritto di nuda proprietà sulla quota di 12/54.

Assegnanti: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 12/54 e
diritto di nuda proprietà sulla quota di 6/54; [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà
sulla quota di 4/54 e diritto di nuda proprietà sulla quota di diritti pari a 2/54 ciascuno.

5) Intestato: dal 12/09/2012, al signor [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia
d'Aspromonte, repertorio n. 93540 del 12/09/2012, trascritto il 18/09/2012 ai numeri



16616 R.G./13723 R.P.

Venditori: [REDACTED], diritto di usufrutto sulla quota di 18/54; [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 36/54 e diritto di nuda proprietà sulla
quota di 18/54.

Acquirente: [REDACTED], diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

▪ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 17, part. 201/AA, 201/AB, 208.**

1) Intestati: dal 23/10/2003, ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/2
ciascuno.

Titolo: compravendita rogata dal dott. Giovanni Putortì, notaio in Locri, repertorio n. 2303 del
23/10/2003, trascritta il 28/10/2003 ai numeri 15598 R.G./12196 R.P.

Venditori: [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2 ciascuno.

acquirenti: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2 ciascuno.

2) Intestati: dal 04/04/2011, ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di
1/2 ciascuno.

Titolo: compravendita rogata dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Palmi, repertorio n. 91649
del 04/04/2011, trascritta il dì 08/04/2011 ai numeri 7483 R.G./5194 R.P.

venditore: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2.

acquirente: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2.

3) Intestati: dal 05/10/2020, al signor [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1.



Titolo: donazione accettata rogata dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Palmi, repertorio n. 104338 del 05/10/2020, trascritta il 26/10/2020 ai numeri 15729 R.G./11690 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2.

donatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2.

- **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, part. 200/AA, 200/AB, 47, 213/AA, 213/AB; Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, part. 201 sub 2 e 3.**

1) Intestati: originariamente ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/2 ciascuno.

Titoli: - atto di compravendita rogato dal dott. Stefano Divisa, notaio in Polistena, repertorio n. 15495 del 10/11/1971, trascritto il 24/11/1971 ai numeri 16082 R.G./14814 R.P. contro [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 relativamente alle particelle 200 e 201 del foglio 19.
- atto di compravendita rogato dal dott. Domenico Naso, notaio in Taurianova, repertorio n. 6254 del dì 08/06/1976, trascritto il 15/06/1976 ai numeri 7445 R.G./6894 R.P. contro [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 relativamente alle particelle 47 e 213 del foglio 19.

2) Intestati: dal 07/12/1993, alla signora [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 36/54; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 6/54 ciascuno; ai signori [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno.



Titolo: dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palmi il dì 08/03/1994 al n. 93/337, trascritta il 18/08/1994 ai numeri 13371 R.G./11547 R.P. (Accettazione in corso di trascrizione).

De cuius: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/2.

eredi: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 9/54; [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 6/54 ciascuno; [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno.

3) Intestati: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 36/54; ai signori [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 6/54; ai signori [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno.

Titolo: donazione accettata rogata dal dott. Giovanni Putorti, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del 02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12632 R.G./8708 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 6/54.

donatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 6/54.

nota bene: sono stati erroneamente indicati in trascrizione i diritti di 9/54 anziché i corretti diritti di 6/54 di piena proprietà.

4) Intestati: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il diritto di usufrutto sulla quota di 36/54; ai signori [REDACTED]



[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 6/54 ciascuno e per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 12/54 ciascuno; ai signori [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 2/54 ciascuno e per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

Titolo: donazione accettata rogata dal dott. Giovanni Putorti, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del 02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12633 R.G./8709 R.P.

Donante: [REDACTED], diritto di nuda proprietà sulla quota di 36/54.

donatari: [REDACTED], diritto di nuda proprietà sulla quota di 12/54 ciascuno; [REDACTED], diritto di nuda proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

5) Intestati: dal 02/06/2006, alla signora [REDACTED], per il diritto di usufrutto sulla quota di 36/54; alla signora [REDACTED], per il diritto di proprietà sulla quota di 18/54 e per il diritto di nuda proprietà sulla quota di 36/54.

Titolo: divisione rogata dal dott. Giovanni Putorti, notaio in Locri, repertorio n. 4416 del 02/06/2006, trascritta il 19/06/2006 ai numeri 12634 R.G./8710 R.P.

assegnataria: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 12/54 e diritto di nuda proprietà sulla quota di 24/54.

assegnanti: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 6/54 e diritto di nuda proprietà sulla quota di 12/54; [REDACTED]



[REDACTED], diritto di proprietà
sulla quota di 2/54 ciascuno e diritto di nuda proprietà sulla quota di 4/54 ciascuno.

6) Intestati: dal 14/04/2018, alla signora [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: riunione di usufrutto in morte [REDACTED].

▪ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, part. 233 sub 4, 8 e 9.**

1) Intestati: dal 18/10/1993, alla signora [REDACTED], per il
diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

Titolo: atto di donazione accettata rogato dalla dott.ssa Rita Tripodi, notaio in Palmi,
repertorio n. 37611 del 18/10/1993, trascritto il dì 08/11/1993 ai numeri 14082
R.G./12074 R.P.

donante: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di
1/1.

donatario: [REDACTED], diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

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 volontaria**

iscritta: il 18/09/2012 ai nn. 16617 R.G./1236 R.P. per € 336.000,00.

a favore: Banca della Nuova Terra S.p.A., con sede in Milano relativamente a tutte le unità
negoziali per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

contro: [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 e
all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/2; [REDACTED]



derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Rita Tripodi, repertorio
n. 93541 del 12/09/2012.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, part. 585/AA, 585/AB; foglio 17, part. 200/AA, 200/AB, 204/AA, 204/AB, 207/AA, 207/AB, foglio 19, part. 224.

unità neg. 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 17, 201, 208/AA, 208/AB.

unità neg. 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, part. 200, 47, 213/AA, 213/AB.

unità neg. 4: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, part. 201 sub 2 e 3, part. 233 sub 4, 5, 6 e 7.

5.2 Sequestro preventivo

trascritto: il 17/11/2021 ai nn. 19582 R.G./16449 R.P.

a favore: Finanze dello Stato, con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale

1 per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1.

derivante da: atto esecutivo o cautelare – Tribunale di Reggio Calabria, repertorio n. 5183/3 del 05/10/2021.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 17, part. 200, 204.

06. Suddivisione in lotti



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

LOTTO 001

Comune di Rizziconi, contrada “Conche” – fondo rustico di ettari 0.66.50, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 585.

Prezzo base d’asta _____ **€ 31.120,00.**

LOTTO 002

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – fondo rustico di ettari 2.44.80, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con le particelle 201 e 208.

Prezzo base d’asta _____ **€ 102.960,00.**

LOTTO 003

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – fondo rustico di ettari 0.61.60, destinato alla coltivazione di ulivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 19 con la particella 224.

Prezzo base d’asta _____ **€ 23.400,00.**

LOTTO 004

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio o Monaca” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un fabbricato a due piani fuori terra, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 201 sub 2 e sub 3. L’unità immobiliare al piano terra, ultimata e funzionale, ha una superficie catastale di 144,00 mq mentre l’unità immobiliare al primo piano, in corso di costruzione, ha una superficie catastale di 140,00 mq.

Prezzo base d’asta _____ **€ 38.970,00.**

LOTTO 005

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – piena proprietà dell’intero su un negozio al piano terra, della superficie catastale di 227,00 mq, e un’autorimessa al piano terra, della superficie catastale di



66,00 mq, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 233 sub 8 e sub 9.

Prezzo base d'asta _____ € 114.000,00.

LOTTO 006

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – piena proprietà dell’intero su un appartamento al primo piano, della superficie commerciale complessiva di circa 260,00 mq, con ingresso al piano terra e sottotetto al secondo piano f.t., identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 233 sub 4, nonché piena proprietà dell’intero su un fondo rustico di ettari 2.35.80, identificato nel Catasto Terreni al foglio 19 con le particelle 47, 200 e 213.

Prezzo base d'asta _____ € 146.540,00.

L’ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Comune di Rizziconi

Città Metropolitana di Reggio Calabria
Area Tecnica - Settore Urbanistica e Ambiente

Marca
da bollo
(€ 16,00)
ID:01231123131411

Piazza Marconi 89016 Rizziconi (RC) - tel. 0966 588939/31 - www.comune.rizziconi.rc.it - e-mail: urbanistica@comune.rizziconi.rc.it

Prot. n. 13105 del 14/08/2025

Certificato n. 48/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA URBANISTICA

- **VISTA** l'istanza, prot. 12362 del 30/07/2025, (Codice univoco SUE 1151) del sig. Zinnato Antonio, nato a Palmi (RC) il 01/03/1957, C.F. ZNNNTN57C01G288D, residente in Palmi, in qualità di CTU del Tribunale di Palmi, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al F. 3 particella 585, F. 17 particelle 200, 204, 207, 201 e 208, F. 19 particelle 224, 200, 47 e 213;
- **VISTO** il P. di F. comunale, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 930 del 27/07/1993;
- **VISTA** la variante generale al suddetto P. di F. comunale approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02 Agosto 2000;
- **VISTO** l'art. 73 della Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 046 del 28/04/2003;
- **VISTO** l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, modificato dal D. Lgs. n. 301/2002;
- **VISTA** la perimetrazione del suolo urbanizzato, redatta con le modalità ed i limiti dettati dalle Linee Guida emanate dalla Regione Calabria, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 13 agosto 2007;
- **VISTA** la nota della Regione Calabria, prot. n. 2937 del 13/09/2007, con la quale si comunica l'avvenuta presa d'atto della perimetrazione così come approvata dal Consiglio Comunale di Rizziconi con la succitata delibera n. 12 del 13.08.2007;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 2 del 26/03/2008;
- **VISTA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica n. 30 del 23/04/2020;
- **VISTA** l'attestazione di versamento di **€ 35,00**, effettuato con PagoPa Id Univoco Versamento: 01212521000000154 del 29/07/2025;

CERTIFICA

CHE i terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al **F. 3 particella 585, F. 17 particelle 200, 204, 207, 201 e 208, F. 19 particelle 200 (per mq 8000 circa) e 47 (per mq 520 circa)** risultano classificati nel suddetto P. di F. comunale come:

ZONA OMOGENEA DI TIPO "E" (Terreno agricolo)

i cui indici urbanistici sono:

- **Destinazione di zona:**
Destinazioni specifica: residente rurali e costruzioni ad uso agricolo, zootecnico e attività di produttività, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
Destinazioni consentite: Realizzazione e ristrutturazione di strutture connesse alle attività del turismo rurale e agriturismo; serre
Destinazione esclusa:



- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e 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 del suolo in difformità alla sua destinazione;
- d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.

- **Modalità di attuazione:**

L'edificazione è consentita mediante rilascio di Permesso di costruire.

Al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio, l'art. 51 della LUR regola gli interventi in zona agricola rendendo prioritaria la permanenza dell'attività agricola a fronte della trasformazione del territorio per usi edificatori anche se di tipo rurale e/o di insediamenti produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli, **a meno di asservimento di lotti anche non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità colturale minima.**

A prescindere dell'unità aziendale minima, definita coerentemente con le caratteristiche tipologiche delle sottozone di cui all'art. 50 della LUR, che può essere frutto di asservimento di terreni anche non contigui l'area del terreno sul quale si propone l'intervento, sia di tipo residenziale o di tipo produttivo, **deve essere non inferiore a 10.000 mq.**, con la possibilità di asservimento di lotti contigui.

Ai sensi dell'art. 56 della LUR, per il rilascio del permesso di costruire sull'area agricola asservita ed utilizzata ai soli fini aziendali, viene apposto un vincolo di inedificabilità, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire.

Al di sotto dei 10.000 mq è consentita esclusivamente la realizzazione di piccoli manufatti in legno amovibili, di dimensioni massime max 3,00 * 6,00, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche ed usi non residenziali.

Per tutte le costruzioni ammesse nelle zone "E" è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m. 100,00.

Qualora l'edificazione dia o abbia dato origine a forme di insediamento che, per quanto ad edilizia rada, possano configurarsi come un piccolo nucleo residenziale, si dovranno predisporre aree per servizi pubblici (scuole e servizi) nella misura di 6 mq./ab. (art. 4 D.M. 2.4.1968, n. 1444).

- **Standard di edificabilità:**

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 50 della L.R. n. 19/2002 ss.mm.ii., 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.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di **0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice è di 0,1 mq su mq.**

Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici di cui sopra 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. Per esigenze produttive e di conduzione del fondo sono ammissibili volumetrie risultanti dall'eventuale sommatoria di quelle ammesse per ogni unità aziendale minima, restando inteso che per ogni azienda si rende opportuno, in caso di nuove costruzioni, la



realizzazione o di un solo immobile o di un complesso aziendale organicamente strutturato.

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.

- **Caratteristiche edilizie:**

Nel caso di edificazione mediante rilascio di semplice concessione edilizia permesso di costruire sono da osservarsi le seguenti norme:

- a) L'edificazione sia di tipo residenziale che produttivo non potrà superare i due piani max (7,50 m) se non per comprovate esigenze produttive da dimostrare con apposito piano di sviluppo aziendale.
- b) Distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:
 - mt. 60,00 dai cigli delle autostrade;
 - mt. 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione;
 - mt. 40,00 dai cigli di strade statali;
 - mt. 30,00 dai cigli di strade provinciali;
 - mt. 10,00 dai cigli di strade comunali;
- c) Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà = 10,00 m.;
- d) Distanza minima tra fabbricati = m. 10,00;
- e) Distanza minima tra fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto = m. 15,00;

Relativamente alla costruzione di serre a struttura mobile (tunnel), come unica prescrizione si impone che le stesse, anche coprendo tutta la superficie, vengono poste a distanza di m. 5,00 da tutti i confini.

- **Unità Aziendale Minima:**

Per aziende con indirizzi produttivi cerealicolo, olivicolo, viticolo, frutticolo, e boschivo, è determinata come segue:

- a) Per aziende medio-grandi di cui al comma 4 dell'art. 61 del PTCP, lettera a:
 - Indirizzo Produttivo Cerealicolo: superficie pari a 17 Ha
 - Indirizzo Produttivo Olivicolo: superficie pari a 2,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Viticolo: superficie pari a 2 Ha
 - Indirizzo Produttivo Frutticolo: superficie pari a 2 Ha
 - Indirizzo Produttivo Boschivo: superficie pari a 30 Ha.
- b) Per aziende medio-piccole di cui al comma 4 dell'art. 61 del PTCP, lettera b:
 - Indirizzo Produttivo Cerealicolo: superficie pari a 12,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Olivicolo: superficie pari a 1,8 Ha
 - Indirizzo Produttivo Viticolo: superficie pari a 1,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Frutticolo: superficie pari a 1,5 Ha
 - Indirizzo Produttivo Boschivo: superficie pari a 25 Ha.

Il permesso di costruire può essere rilasciato unicamente alle aziende in possesso dei requisiti di cui al comma 3 dell'art. 61 del PTCP e che mantengono in produzione superfici fondiarie che assicurano la dimensione dell'Unità Aziendale Minima.

CHE l'art. 11 "Zona d'Acqua" delle N.T.A. del vigente P. di F., prescrive che: "i fiumi, torrenti, corsi d'acqua per i quali vige l'inedificabilità assoluta nella fascia di profondità di 20 metri dagli argini, od in mancanza di questi, nella fascia di profondità di 20 metri dal piede delle sponde naturali, ferme restando disposizioni di maggior tutela disciplinate dal PAI, fatte salve le opere destinate alla tutela dell'incolumità pubblica".

CHE il punto 3) dell'art. 14 "Zone a vincolo speciale" delle N.T.A. del vigente P. di F., prescrive che: "per i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dalla legge dal D.Lgs. 3 aprile 2018 n. 34 che abroga il D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227, vige l'inedificabilità assoluta".

CHE detta Zona Agricola è soggetta alle misure di salvaguardia previste dall'art. 15 comma 4 lett. a), d) ed e) del QTRP.



CHE i terreni, siti in questo Comune, riportati in Catasto al **F° 19 particelle 224, 213, 200 (per la restante parte) e 47 (per la restante parte)**, risultano classificati nel suddetto P. di F. comunale come:

“ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE”

ai sensi dell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P. di F. In tali aree sono consentite solo piccole costruzioni per il culto e l'onoranza dei defunti “.

Si rilascia a richiesta, in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla Legge.

“IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI”

Rizziconi, 14/08/2025

Il responsabile del procedimento

arch. Antonino FORESTIERI
(F.to digitalmente)

Il responsabile dell'Area Tecnica

arch. Maria ABBIA
(F.to digitalmente)



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Rizziconi, contrada “Conche” – fondo rustico di ettari 0.66.50, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 585.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
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 (~~visura~~, estratto di mappa).

01. **Descrizione:** fondo rustico di ettari 0.66.50, ubicato a circa 8,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi, dal quale è comodamente raggiungibile attraverso strade che presentano, nel loro complesso, buone condizioni di percorribilità. Il lotto è costituito dalla particella 585 (agrumeto di are 66.50). La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi. Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, infatti, è stato rilevato che la particella 585 è oggi occupata da un actinidietao allevato a tendone senza copertura antigrandine. La coltura, con sesto d'impianto regolare di circa metri 2,5 x metri 5, si presenta in buone condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro portata.

La recinzione posta sul lato nord, lungo la strada vicinale Croce Gatto, ha inglobato una porzione di circa 300,00 mq della particella 242 di proprietà di terzi, interposta tra la particella 585 e la strada.

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 volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 585.
06. **Confini:** la particella 585 confina, nel suo giro, con le particelle 242, 243, 910, 241 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi il bene di cui al presente lotto risulta classificato come zona omogenea di tipo "E" – terreno agricolo (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
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** destinato alla coltivazione di actinidia
- actinidieta senza rete antigrandine 0.66.50 ha x 52.000,00 € = 34.580,00 €



Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (1%), dell'occupazione di una porzione di terreno di terzi (4%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 34.580,00 x 0,90 = € 31.122,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 31.120,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 585 – sul lato nord del lotto è presente una recinzione installata lungo la strada vicinale Croce Gatto.



Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 585 – la recinzione sul lato nord ingloba una porzione di circa 300,00 mq della particella 242 di proprietà di terzi.



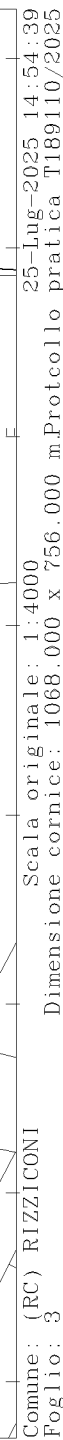


Foto 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 585 – actinidiето.



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 585 – irrigatore.





TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – fondo rustico di ettari 2.44.80, destinato alla coltivazione di actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 17 con le particelle 201 e 208.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
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 (~~visure~~, estratto di mappa).

01. **Descrizione:** fondo rustico di ettari 2.44.80, ubicato a circa 3,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi, dal quale è comodamente raggiungibile attraverso strade che presentano, nel loro complesso, buone condizioni di percorribilità. Il lotto è costituito dalle particelle: 201 AA (uliveto di ettari 0.00.26), 201 AB (frutteto irriguo di ettari 1.70.74), 208 (frutteto irriguo di ettari 0.73.80). La qualificazione catastale attuale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, infatti, è stato possibile rilevare che la particella 208 è occupata da un actinidiato allevato a tendone con copertura antigrandine e che la particella 201 è occupata in parte, per circa mezzo ettaro, da un actinidiato allevato a tendone con copertura antigrandine e per la rimanente superficie, di circa 1.20.00 ettari, da una struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone non ancora realizzato.
- La coltura, con sesto d’impianto regolare di circa metri 2,5 x metri 5, si presenta in discrete condizioni di vegetazione ed è dotata di impianto di irrigazione a micro portata.



Nel corso delle operazioni di sopralluogo, inoltre, è stato rilevato che l'estratto di mappa non è aggiornato dal momento che riporta sulla particella 201 la presenza di un manufatto non più esistente.

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 volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 17, particelle 201 e 208.
06. **Confini:** le particelle 201 e 208 confinano, nel loro giro, con le particelle 393, 391, 304, 207, 200 e con strada interpoderale (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** estratto di mappa da aggiornare.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi i beni di cui al presente lotto risultano classificati come zona omogenea di tipo "E" – terreno agricolo (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
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 destinato alla coltivazione di actinidia

actinidieta con rete antigrandine 1.24.80 ha x 57.000,00 € = 71.136,00 €

impianto in corso di realizzazione 1.20.00 ha x 32.000,00 € = 38.400,00 €

Valore complessivo: € 109.536,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 6% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (1%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 109.536,00 x 0,94 = € 102.963,84.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 102.960,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 201 – una porzione di circa 1.20.00 ettari presenta una struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da allevare a tendone.



Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particella 201 – struttura di sostegno a servizio di un nuovo impianto frutticolo da realizzare.



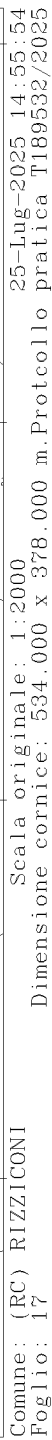


Foto 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particelle 208 e 201(parte) – actinidieto.



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 3, particelle 208 e 201(parte) – actinidieto allevato a tendone con copertura antigrandine.





TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – fondo rustico di ettari 0.61.60, destinato alla coltivazione di ulivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 19 con la particella 224.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	1
03. Stato di possesso.....	1
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	1
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 (~~visura~~, estratto di mappa).

01. **Descrizione:** piena proprietà dell’intero su un fondo rustico, della superficie catastale di ettari 0.61.60, ubicato in contrada “Braccio”, a circa 1,5 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi.

Il terreno, costituito da un unico corpo di forma pressoché trapezoidale, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, confina con il lato sud, per circa 50,00 metri, con la strada provinciale Anioia superiore-Drosi, e con il lato ovest, per circa 70,00 metri, con la strada vicinale Croce di Gatto. Lungo il lato ovest, il lotto è delimitato da una recinzione realizzata con pali di legno e filo spinato. La coltura, di circa trenta anni d’età e con sesto d’impianto regolare di circa metri 6,50 per metri 6,50, si presenta in mediocri 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)



- Ipoteca volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particella 224.
06. **Confini:** la particella 224 confina, nel suo giro, con strada vicinale Croce di Gatto, con le particelle 19, 292 e con strada provinciale Anogia superiore-Drosi (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** nessuna difformità riscontrata.
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi il bene di cui al presente lotto risulta classificato come “Zona di rispetto cimiteriale” (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
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 0.61.60

fondo rustico 0.61.60 ha x 40.000,00 €/ha = € 24.640,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):



Valore al netto della decurtazione: € 24.640,00 x 0,95 = € 23.408,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 23.400,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particella 224 – oliveto. Il fondo confina a sud con la strada provinciale Anioia superiore-Drosi.



Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particella 224 – oliveto. Il fondo confina a ovest con la strada vicinale Croce Gatto.





Foto 3: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particella 224 – oliveto.



Foto 4: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particella 224 – oliveto.





N=-80100

F=40200

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 65f77bb045b4f938

6 Particelle: 47,200,201,213,224,233

25-lug-2025 14:58:29
Protocollo pratica T190391/2025
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.
Comune: (RC) RIZZICONI
Foglio: 19

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio o Monaca” – diritti pari alla piena proprietà dell’intero su un fabbricato a due piani fuori terra, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 201 sub 2 e sub 3. L’unità immobiliare al piano terra, ultimata e funzionale, ha una superficie catastale di 144,00 mq mentre l’unità immobiliare al primo piano, in corso di costruzione, ha una superficie catastale di 140,00 mq.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
05. Identificazione catastale	3
06. Confini.....	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA	3
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n. 10 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visure~~, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene sorge sulla particella 201 del foglio 19 del comune di Rizziconi che identifica un terreno a forma di trapezio rettangolo con l’asse maggiore orientato da nord a sud. L’area, della superficie catastale di 446,00 mq, dispone di un accesso diretto dalla strada provinciale Anogia Superiore-Drosi (vedi estratto di mappa). L’edificio, con struttura in cemento armato e tetto a falde inclinate costituito da travi di legno ricoperte con tegole, occupa un’area di sedime di circa 144,00 mq. Il manufatto è stato realizzato con i suoi lati est e ovest sui limiti di confine dalla particella 201 determinando così la creazione di due corti distinte e separate: la prima, sul lato nord, di fatto interclusa,



misura circa 78,00 mq mentre la seconda, sul lato sud, confinante direttamente con la strada, misura circa 224,00 mq.

All'interno il bene è così caratterizzato:

- **piano terra** – abitazione con altezza interna utile di circa 3,30 metri e una superficie coperta lorda di circa 144,00 mq, si compone di un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e tre stanze da letto. Il bene dispone, inoltre, di un vano accessorio e di un loggiato che consente l'accesso sia all'abitazione e sia al locale accessorio. La cucina è dotata di una porta finestra che si apre sulla confinante particella 226 esclusa dal pignoramento.
- **primo piano** – unità immobiliare in corso di costruzione costituita da pilastri e travi su cui è stata ancorata la struttura del tetto a falde inclinate, realizzata con travi di legno e copertura di tegole. L'alloggio, al momento privo di tramezzatura interna, presenta soltanto la muratura perimetrale esterna priva di intonaco. Al bene è possibile accedere esclusivamente dalla corte presente sul lato nord del fabbricato per mezzo di una scala esterna interamente al rustico.

L'unità immobiliare al piano terra presenta i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica e le pareti intonacate e tinteggiate. Le finestre sono di legno con vetro singolo ad eccezione di due finestre della zona giorno di alluminio con vetro camera; le porte sono di legno con telaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono medie.

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 volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.



05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricato di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 e sub 3.
06. **Confini:** la particella 201 confina, nel suo giro, con la strada provinciale Anoia superiore-Drosi e con le particelle 226, 292 e 200 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** planimetria da aggiornare.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rizziconi, si rileva che per il fabbricato di cui al presente lotto non sono state reperite pratiche edilizie. Per il bene in oggetto dunque, 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.
09. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.
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:

fabbricato a due piani f.t.

abitazione al piano terra 144,00 mq x 450,00 €/ha = € 64.800,00.

abitazione al primo piano in corso di costruzione 140,00 mq x 200,00 €/ha = € 28.000,00.

Totale € 64.800,00 + € 28.000,00 = € 92.800,00

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 58,00% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%) nonché delle spese da affrontare per la



regolarizzazione catastale (3,00%) e per la regolarizzazione urbanistica (50,00%):

Valore al netto della decurtazione: € 92.800,00 x 0,42 = € 38.976,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 38.970,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 e sub 3 – lato sud dell'edificio.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 e sub 3 – lato ovest dell'edificio costruito sul confine con la particella 226 esclusa dal pignoramento.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 e sub 3 – lato nord dell'edificio.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 e sub 3 – lato est dell'edificio costruito sul confine con la particella 200.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 – ingresso-soggiorno-pranzo.

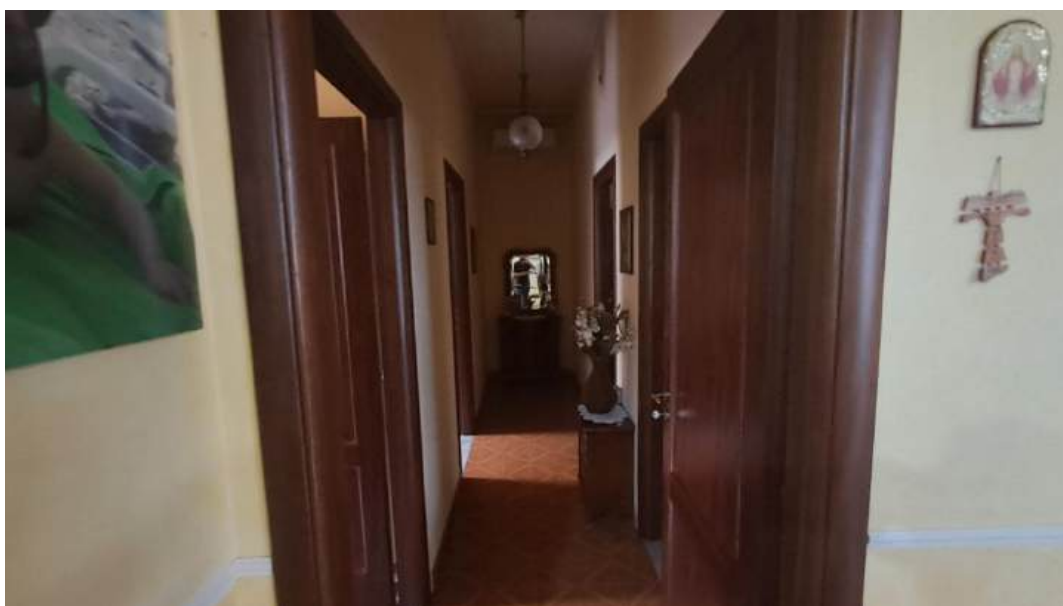


Foto 6: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 – corridoio zona notte.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 – bagno.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 2 – cucina.





Foto 9: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 3 – appartamento in corso di costruzione.



Foto 10: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 201 sub 3 – appartamento in corso di costruzione.





MODULARIO
F. - Catasto - 431MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

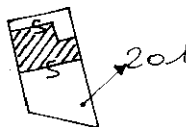
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune RIZZICONIC.T. Sez. Fgl. 19 Mapp. 201Via/piazza CONTRADA MONACA n. 1C.E.U. Sez. Fgl. 19 Mapp. 201

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 2000Tipo mappaie n. 36038 del 30/09/1993

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

B 329/98

L'operatore

Sella

TECNICO

18/07/1998

Ultima planimetria anello

Data presentazione: 19/02/1998 - Data: 25/07/2025 - n. T187329 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di RIZZICONI CALABRIA

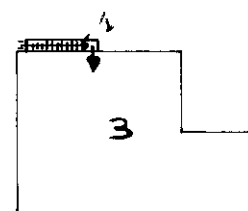
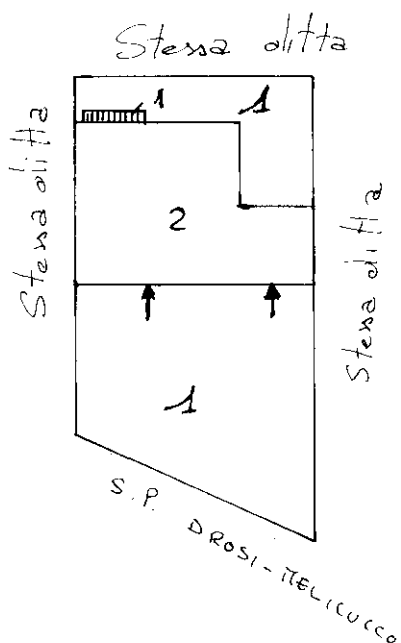
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2, di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
RIZZICONI		19	201	36038	30/09/1993

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

L'operatore



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/02/1998 - Data: 25/07/2025 - n. T187329 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Page 10 of 10

ALBO PROVINCIALE INGEGNERI
DOTT. ING.
MIGLI
790

Sostituisce il presente mod EP/3 prot.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/02/1998 - Data: 25/07/2025 - n. T187329 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

operatore

II. TÉCNICO

12/02/1948
date

firma e timbro

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

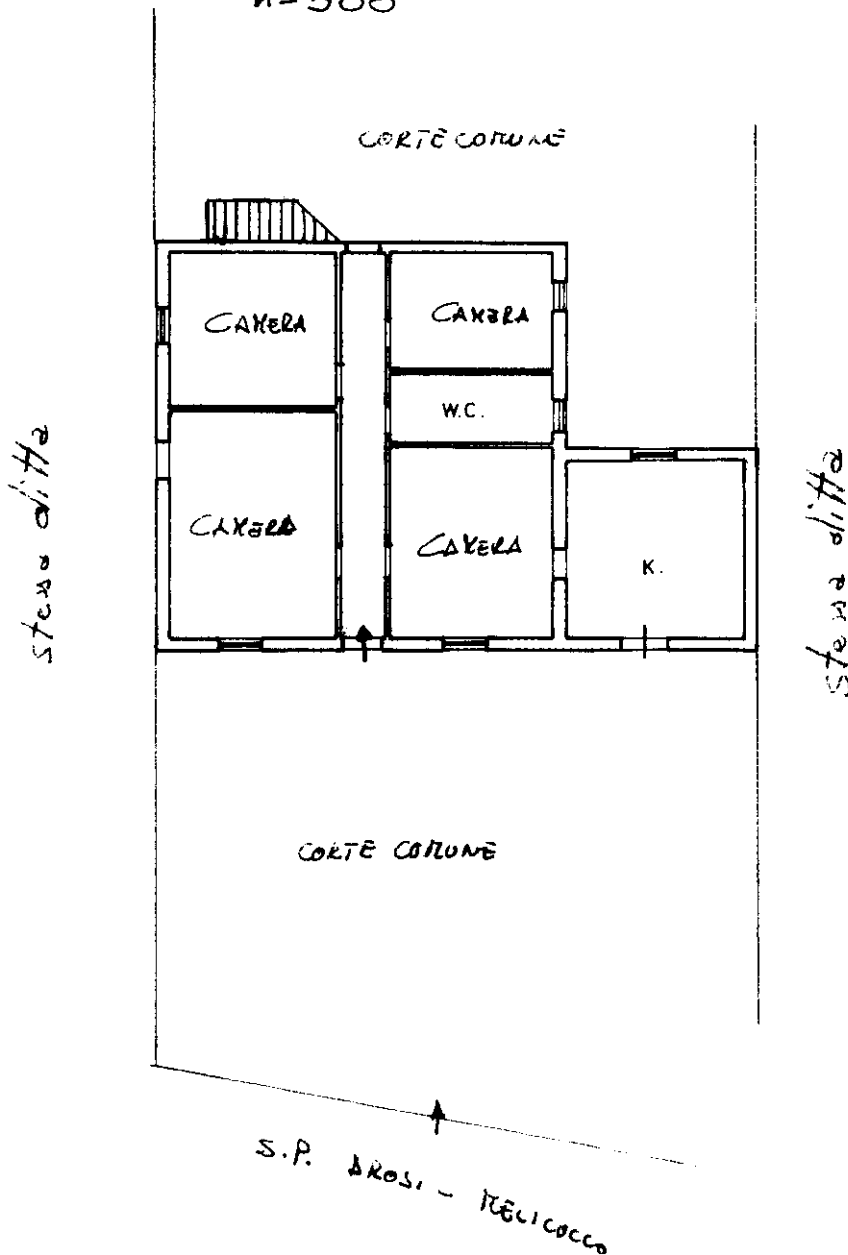
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

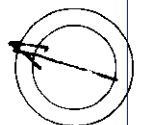
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi via C. da Monaca

CIV. ☒

-PIANO TERRA-
H=300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 19/02/1998 - Data: 28/07/2025 - n. T113689 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Data di invio: 28/07/2025 - Data di arrivo: 28/07/2025

Compilata dal

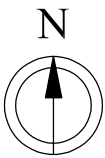
Ing. Michele Lucisano

Inscritto all'albo dei INGEGNERI

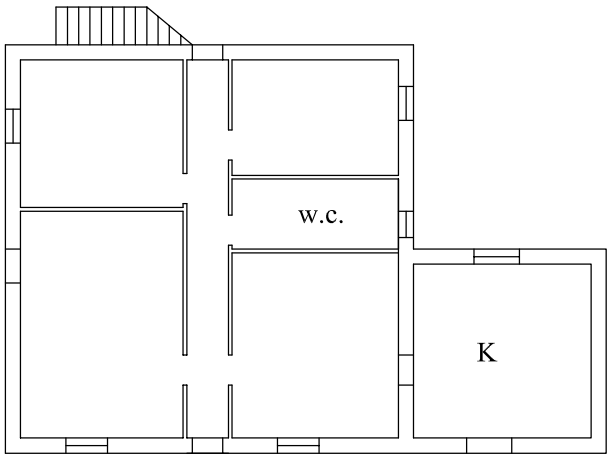
3339/98
data 17-2-98 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

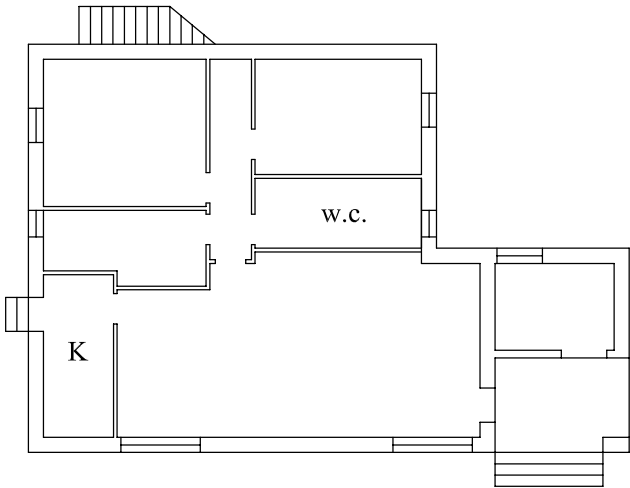
3339/98



Planimetria catastale



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – piena proprietà dell’intero su un negozio al piano terra, della superficie catastale di 227,00 mq, e un’autorimessa al piano terra, della superficie catastale di 66,00 mq, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 233 sub 8 e sub 9.

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 catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Adempimenti oneri tributari ai fini IVA.....	4
10. Valutazione.....	4

Allegati:

- n. 9 fotografie;
- la documentazione catastale (~~visure~~, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie);
- una planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** le unità immobiliari di cui al presente lotto fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi, lungo la strada provinciale Anoia Superiore-Drosi. Il terreno su cui sorge il fabbricato, della superficie catastale di 910,00 mq, presenta forma di trapezio rettangolo con l’asse maggiore orientato da nord a sud. L’edificio, realizzato con struttura in cemento armato, copre un’area di sedime di circa 294,00 mq, ha pianta di forma rettangolare con l’asse maggiore orientato da est a ovest ed è costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza: il primo, a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto, ubicato sul lato ovest, ha copertura a falde inclinate mentre il secondo, ad una sola elevazione fuori terra, ubicato sul lato est, in aderenza al confine con la particella 366, ha copertura piana.

Una corte, identificata con il subalterno 1 della particella 233, bene comune non censibile delle unità



immobiliari presenti al piano terra nonché dell'unità immobiliare presente ai piani superiori, lambiva originariamente i lati nord, ovest e sud del fabbricato. Successivamente, il primo piano, un tempo collegato al piano terra per mezzo di una scala esterna ad una sola rampa, è stato dotato di una scala semicircolare a servizio sia del primo piano e sia del piano sottotetto, posta all'interno di un corpo di fabbrica costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio. La realizzazione di detto terzo corpo di fabbrica, che copre un'area di sedime di circa 36,00 mq, ha suddiviso la corte in due porzioni distinte e separate: la prima, sul lato nord, di fatto interclusa e direttamente utilizzabile esclusivamente dalle unità immobiliari poste al piano terra, misura circa 130,00 mq mentre la seconda, sul lato sud, confinante direttamente con la strada ed utilizzabile da tutte le unità immobiliari, misura circa 460,00 mq.

Il presente lotto comprende le seguenti unità immobiliari:

- **particella 233 sub 8** – negozio al piano terra, con un'altezza interna utile di circa 3,20 metri e una superficie catastale di 227,00 mq. L'unità immobiliare comprende l'intero piano terra della porzione di fabbricato a due piani f.t. oltre sottotetto, della superficie lorda complessiva di circa 147,00 mq, nonché una porzione di circa 80,00 mq della porzione di fabbricato ad una sola elevazione fuori terra. Il tutto si compone di un ampio locale espositivo, un corridoio, un locale ad uso ufficio, un locale ad uso laboratorio e un bagno, ubicati nella porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, nonché di un ulteriore locale espositivo, con accesso autonomo dall'esterno, ubicato nella porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t.

Al bene si accede dall'esterno attraverso ampie porte-vetrine che si aprono sul lato dell'edificio prospiciente la Strada Provinciale Anoa Superiore-Drosi. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i serramenti, di alluminio verniciato bianco, sono protetti da serrande metalliche sul lato prospiciente la via pubblica e con tapparelle di plastica sugli altri lati. Lo stato di conservazione è da considerare nel complesso discreto.



- **particella 233 sub 9** – autorimessa al piano terra, con un'altezza interna utile di circa 3,20 metri e una superficie catastale di 66,00 mq. Il bene si compone di un locale ubicato all'interno della porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate ad eccezione di quella confinante con il sub 8 priva di intonaco; i serramenti, di alluminio verniciato bianco, sono protetti da serrande metalliche sul lato prospiciente la via pubblica. Il soffitto presenta distacchi di intonaco e di porzioni di tavole. Sul lato posteriore del fabbricato è stata rilevata la presenza di una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura di lamiera. Lo stato di conservazione è da considerare nel complesso mediocre.
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 volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 e sub 9.
06. **Confini:** la particella 233 confina, nel suo giro, con strada provinciale Anogia superiore-Drosi e con le particelle 200 e 366 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** la planimetria catastale del sub 8 è stata definita d'ufficio non corrispondente allo stato di fatto: l'unità immobiliare, derivata dalla fusione del sub 5 (ex sub 2) con il sub 6 (ex sub 3), è stata rappresentata nella planimetria presentata per l'accatastamento con un varco di comunicazione di fatto non esistente tra l'ex sub 5 con l'ex sub 3. La planimetria del sub 9 non risponde allo stato dei luoghi dal momento che non rappresenta la tettoia realizzata sul lato posteriore dell'edificio e non riporta, altresì, il varco di comunicazione tra le due strutture.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** in seguito a specifica richiesta indirizzata all'Ufficio Tecnico del



comune di Rizziconi è stata rilasciata la seguente documentazione: 1) licenza di costruzione n. 372 del 09/12/1975 relativa alla realizzazione del piano terra della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto. Nulla è stato reperito in relazione alla porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t. Dal confronto tra le planimetrie di progetto con i risultati dei rilievi effettuati durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, in relazione al piano terra del corpo di fabbrica a due piani f.t. oltre sottotetto sono state rilevate una diversa distribuzione interna degli spazi ed una modifica della facciata. Le variazioni interne possono essere assentite 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. Al contrario, 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.

09. **Adempimenti oneri tributari ai fini IVA:** ai sensi dell'art. 10, comma 8, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, la cessione di fabbricati strumentali 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:

subalterni 8 e 9

negozio al piano terra 227,00 mq x 750,00 €/ha = € 170.250,00.

autorimessa al piano terra 66,00 mq x 300,00 €/ha = € 19.800,00.

Totale € 170.250,00 + € 19.800,00 = € 190.050,00



Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 40,00% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%) nonché delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistica (30,00%) e per la regolarizzazione catastale (5,00%):

Valore al netto della decurtazione: € 190.050,00 x 0,60 = € 114.030,00.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 114.000,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, lato sud.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 9 – autorimessa, lato sud.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, lato ovest.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 e sub 9 – negozio e autorimessa con annessa tettoia, lato nord.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, locale espositivo.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, vano destinato a laboratorio.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, vano destinato a ufficio.



Foto 8: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 8 – negozio, secondo locale espositivo, con accesso autonomo dall'esterno



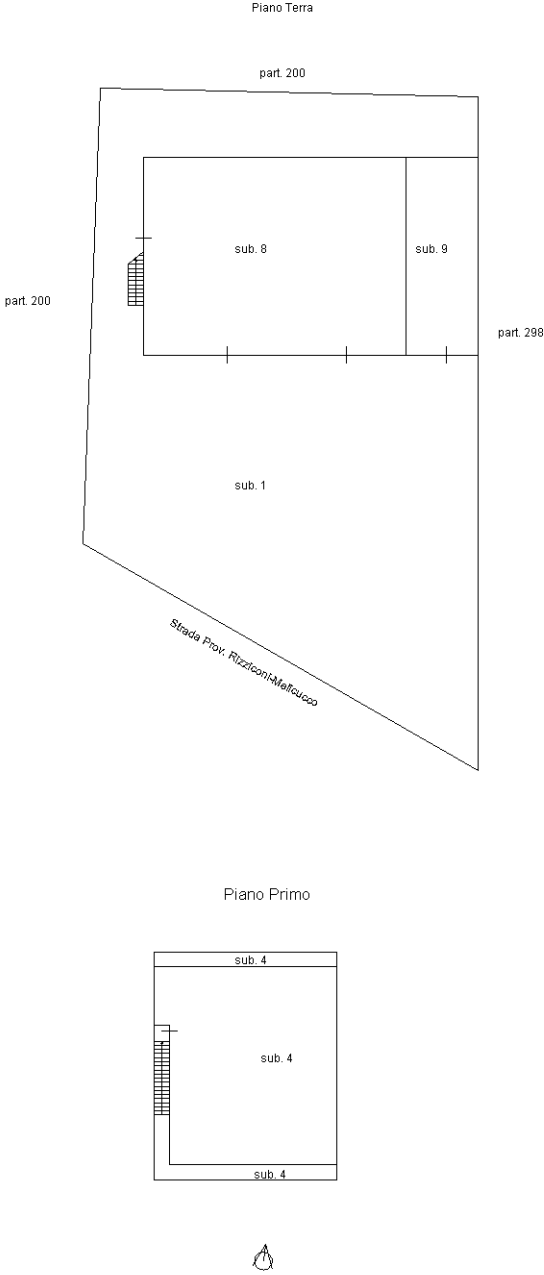


Foto 9: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 9 – autorimessa, distacchi di intonaco e parti di tavelle.





ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: Leonelli Elio			
Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Reggio Calabria N. 00158			
Comune di Rizziconi		Protocollo n. RC0363096 del 20/12/2013	
Sezione:	Foglio: 19 Particella: 233	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Planimetria non attuale



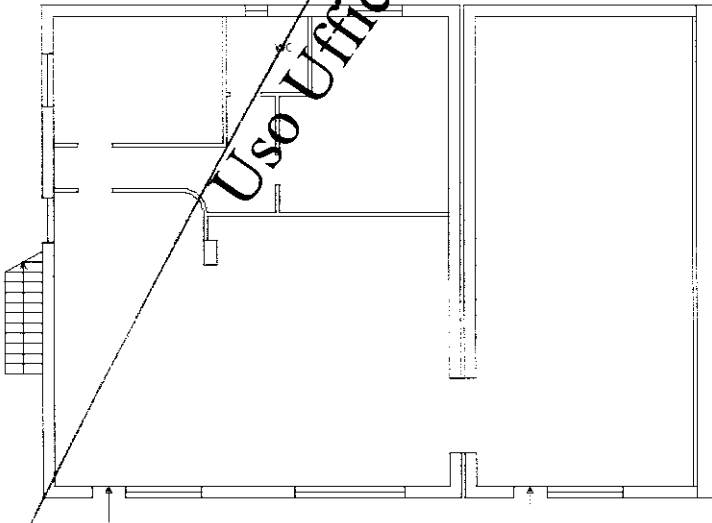
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi	
Stato di fatto non disponibile.	
Contrada Braccio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Leonelli Elio
Foglio: 19	Iscritto all'albo:
Particella: 233	Ingegneri
Subalterno: 8	Prov. Reggio Calabria N. 00158

Scheda n. 1 Scala 1:200

PLANIMETRIA
NON
CORRISPONDENTE
ALLO STATO DI FATTO

Piano Terra
h=3,20



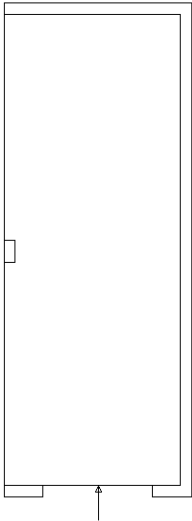
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0363096 del 20/12/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi	
Contrada Braccio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Leonelli Elio
Foglio: 19	Iscritto all'albo:
Particella: 233	Ingegneri
Subalterno: 9	Prov. Reggio Calabria N. 00158

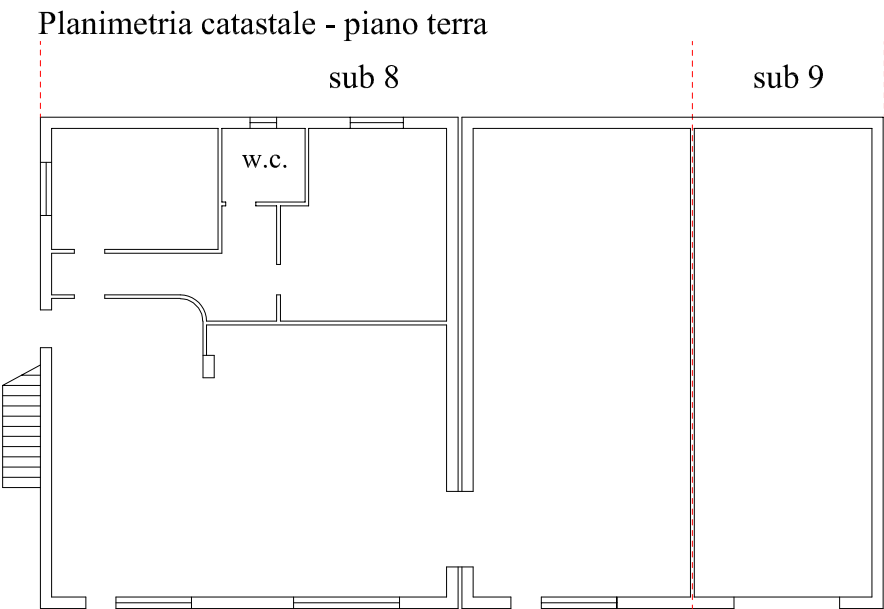
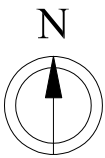
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
h=3,20

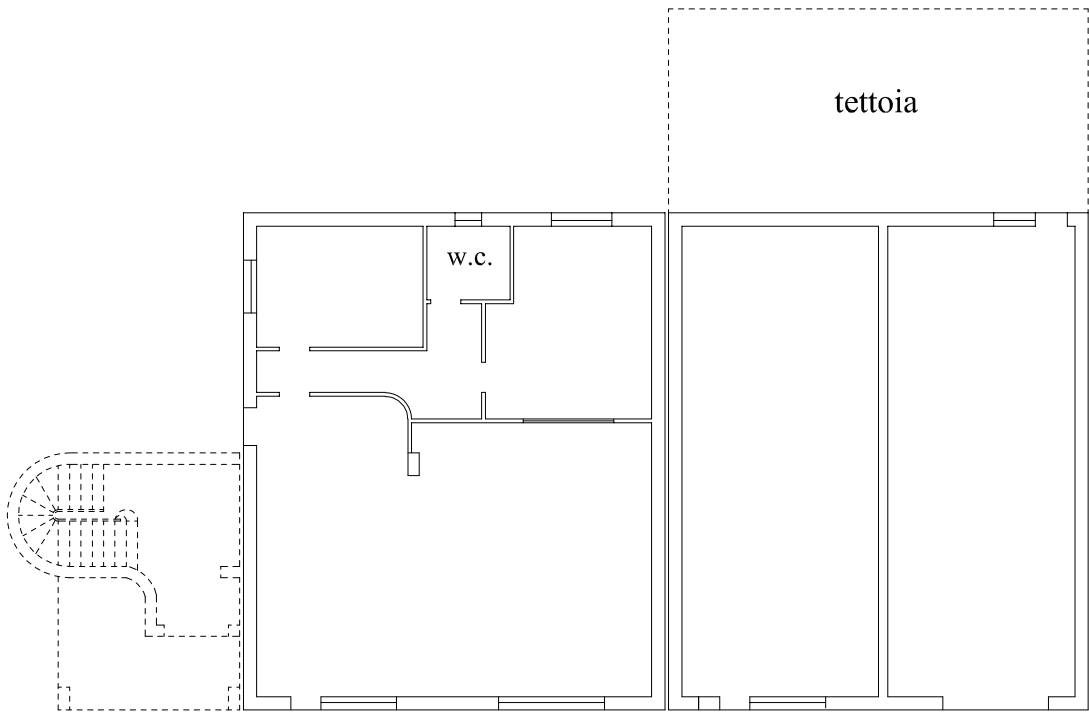


Ultima planimetria in atti





Planimetria indicativa dello stato dei luoghi - piano terra



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n. 49/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 006

Comune di Rizziconi, contrada “Braccio” – piena proprietà dell’intero su un appartamento al primo piano, della superficie commerciale complessiva di circa 260,00 mq, con ingresso al piano terra e sottotetto al secondo piano f.t., identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 19 con la particella 233 sub 4, nonché piena proprietà dell’intero su un fondo rustico di ettari 2.35.80, identificato nel Catasto Terreni al foglio 19 con le particelle 47, 200 e 213.

INDICE

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

Allegati:

- n. 10 fotografie;
- la documentazione catastale (visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria);
- due planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** l’unità abitativa di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato a circa 2,00 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi, lungo la strada provinciale Anoia Superiore-Drosi. Il terreno su cui sorge il fabbricato, della superficie catastale di 910,00 mq, presenta forma di trapezio rettangolo con l’asse maggiore orientato da nord a sud. L’edificio, realizzato con struttura in cemento armato, copre un’area di sedime di circa 294,00 mq, ha pianta di forma rettangolare con l’asse maggiore orientato da est a ovest ed è costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza: il primo, a due elevazioni fuori terra oltre sottotetto, ubicato sul lato ovest, ha copertura a



falde inclinate mentre il secondo, ad una sola elevazione fuori terra, ubicato sul lato est, in aderenza al confine con la particella 366, ha copertura piana. Una corte, identificata con il subalterno 1 della particella 233, bene comune non censibile delle unità immobiliari presenti al piano terra nonché dell'unità immobiliare presente ai piani superiori, lambiva originariamente i lati nord, ovest e sud del fabbricato. Successivamente, il primo piano, un tempo collegato al piano terra per mezzo di una scala esterna ad una sola rampa, è stato dotato di una scala semicircolare a servizio sia del primo piano e sia del piano sottotetto, posta all'interno di un corpo di fabbrica costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio. La realizzazione di detto terzo corpo di fabbrica, che copre un'area di sedime di circa 36,00 mq, ubicato in parte sul mappale 233 ed in parte sul confinante mappale 200, ha suddiviso la corte in due porzioni distinte e separate: la prima, sul lato nord, di fatto interclusa e direttamente utilizzabile esclusivamente dalle unità immobiliari poste al piano terra, misura circa 130,00 mq mentre la seconda, sul lato sud, confinante direttamente con la strada ed utilizzabile da tutte le unità immobiliari, misura circa 460,00 mq. Il presente lotto comprende oltre all'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sopra descritto anche un fondo rustico interessato dallo sconfinamento del corpo scala addossato al lato ovest del fabbricato costruito sulla particella 233. Di seguito la descrizione dei singoli cespiti inclusi nel presente lotto:

- **particella 233 sub 4** – appartamento al primo piano, della superficie commerciale complessiva di circa 260,00 mq, con ingresso al piano terra e sottotetto al secondo piano f.t. L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,20 metri, ha un accesso esclusivo attraverso il corpo scala alloggiato all'interno del terzo corpo di fabbrica, costruito in aderenza al lato ovest dell'edificio. L'abitazione comprende un primo piano della superficie coperta lorda di circa 175,00 mq, costituito da un ampio soggiorno-salotto-pranzo, una cucina, una stanza da letto padronale con bagno e cabina armadio, una seconda stanza da letto, un secondo bagno e due ripostigli, cui si aggiungono una terrazza e un balcone comunicante con



i vani principali, della superficie coperta lorda di circa 169,00 mq. Dall'interno dell'abitazione è possibile raggiungere il secondo piano, con copertura a falde inclinate, in corso di costruzione che ha una superficie coperta lorda di circa 178,00 mq.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finestre di alluminio, con vetro camera, sono protette da persiane di alluminio; le porte sono di legno con telaio di legno. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

- **particelle 47, 200 e 213** - piena proprietà dell'intero di un fondo rustico, della superficie catastale di ettari 2.35.80, ubicato in contrada "Braccio", a circa 1,5 chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il terreno, costituito da un unico corpo, con giacitura pianeggiante e buona fertilità agronomica, confina con il lato sud, per circa 15,00 metri, con la strada provinciale Anogia superiore-Drosi. Il lotto comprende le particelle: 47 (agrumeto di ettari 0.19.30), 200 AA (seminativo di ettari 1.50.44), 200 AB (uliveto di ettari 0.61.56), 213 AA (uliveto di ettari 0.03.11), 213 AB (seminativo arborato di ettari 0.01.39). La qualificazione catastale attuale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, infatti, è stato possibile rilevare che la particella 213 ed una porzione di circa 1.35.00 ettari della particella 200, così come l'intera area della particella 47, sono occupate da un agrumeto; una porzione di circa 10.00 are della particella 200 è destinata alla realizzazione di colture ortive mentre la rimanente superficie della particella 200, pari a circa 67.00 are, è occupata da un uliveto.

L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto di impianto di metri 18,0 x metri 18,0; l'agrumeto (mandarino), con sesto d'impianto regolare di circa metri 5,0 x metri 4,0, è dotato di impianto di irrigazione a micro portata.

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 volontaria iscritta in data 18/09/2012 ai numeri 16617 R.G./1236 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 21/07/2025 ai numeri 13383 R.G./10736 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricato di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4. Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 19, particelle 47, 200 e 213
06. **Confini:** le particelle 233, 47, 200 e 213 confinano, nel loro giro, con strada provinciale Anioia superiore-Drosi e con le particelle 201, 292, 19, 18, 46, 212, 16, 368, 369, 288, 249 e 366 (vedi estratto di mappa allegato).
07. **Conformità catastale:** qualità di coltura e scheda catastale da aggiornare
08. **Destinazione urbanistica:** secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rizziconi la particella 200 (per metri quadri 8.000 circa) e la particella 47 (per metri quadri 520 circa) risultano classificate come zona omogenea di tipo "E" – terreno agricolo mentre la particella 213 e la particella 200 (per la restante parte) e la particella 47 (per la restante parte) risultano classificate come "Zona di rispetto cimiteriale" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** in seguito a specifica richiesta indirizzata all'Ufficio Tecnico del comune di Rizziconi è stata rilasciata la seguente documentazione: 1) licenza di costruzione n. 372 del 09/12/1975 relativa alla realizzazione del piano terra della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto; 2) domanda di permesso di costruire protocollo n. 10861 del 04/11/2004 relativa alla realizzazione del primo piano della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto, alla quale non è seguito il rilascio del permesso di costruire; 3) permesso di costruire n. 696 del 12/08/2011 relativo alla realizzazione della porzione di fabbricato da destinare a corpo scala del fabbricato esistente. Nulla è stato reperito in relazione alla porzione di fabbricato ad una sola elevazione f.t.



nonché in relazione al primo e al secondo piano della porzione di fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto

Dal confronto tra le planimetrie di progetto con i risultati dei rilievi effettuati durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, in relazione al terzo corpo di fabbrica, sono state rilevate un aumento della superficie coperta con conseguente modifica della facciata.

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.

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.
- ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 per il trasferimento di immobili abitativi il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione.

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 il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

subalterno 4 della particella 233

abitazione al primo piano, oltre sottotetto, della superficie commerciale complessiva di circa 260,00 mq



$260,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/ha} = € 117.000,00.$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 60,00% che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5,00%) nonché delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistica (50,00%) e per la regolarizzazione catastale (5,00%):

Valore al netto della decurtazione: $€ 117.500,00 \times 0,40 = € 46.800,00.$

fondo rustico di ettari 2.35.80 coltivato a orto, agrumi e olivo

$2.35.80 \text{ ha} \times 45.000,00 \text{ €/ha} = € 106.110,00.$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 6% che tiene conto delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (1%) nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni pignorati (5%):

Valore al netto della decurtazione: $€ 106.110,00 \times 0,94 = € 99.743,40.$

Valore totale: $€ 46.800,00 + € 99.743,40 = € 146.543,40.$

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 146.540,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – ingresso al piano terra.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – appartamento al primo piano (2° f.t.) con sovrastante sottotetto (3° f.t.) in corso di costruzione.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – terrazza al primo piano (2° f.t.).



Foto 4: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – balcone sul lato sud.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – lato nord.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – soggiorno-pranzo.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – cucina



Foto 8: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – scala di accesso al sottotetto.



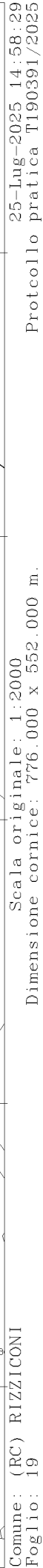


Foto 9: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – sottotetto al secondo piano (3° f.t.).

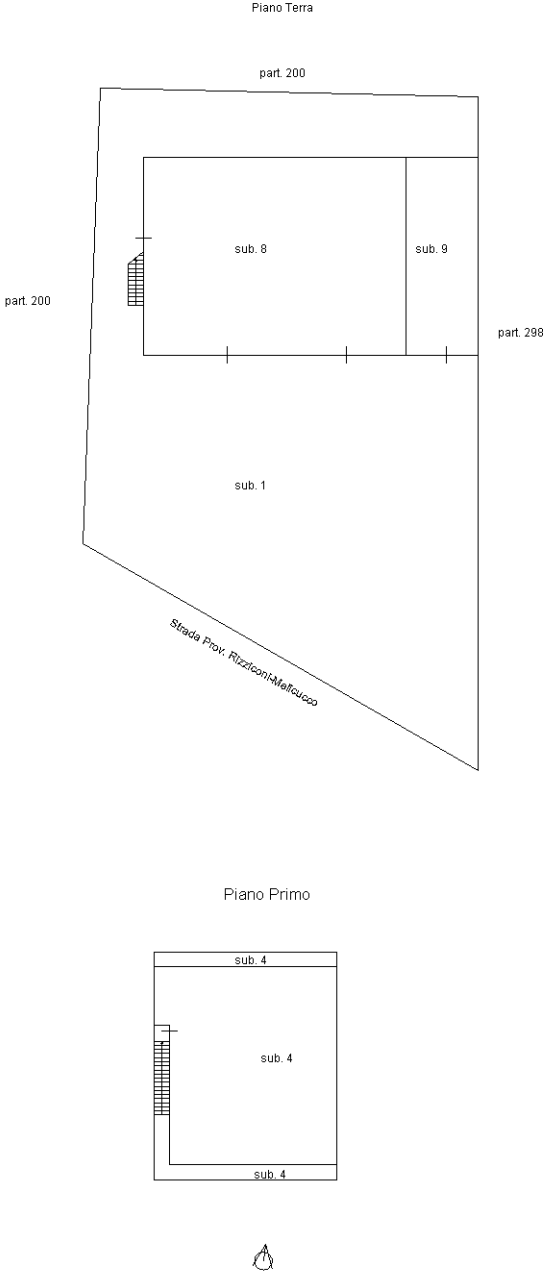


Foto 10: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 19, particella 233 sub 4 – sottotetto al secondo piano (3° f.t.).





ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: Leonelli Elio			
Iscritto all'albo: Ingegneri			
Prov. Reggio Calabria		N. 00158	
Comune di Rizziconi		Protocollo n. RC0363096 del 20/12/2013	
Sezione: Foglio: 19 Particella: 233		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Planimetria non attuale



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0363178 del 20/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi

Contrada Braccio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 233

Subalterno: 4

Compilata da:

Leonelli Elio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

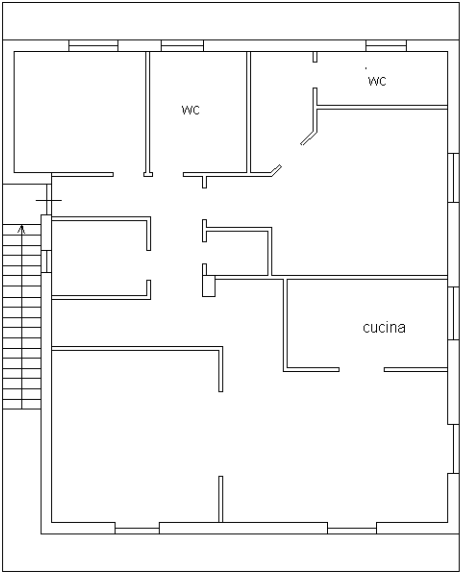
N. 00158

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

h=3,20

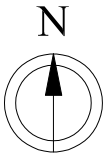


Ultima planimetria in atti

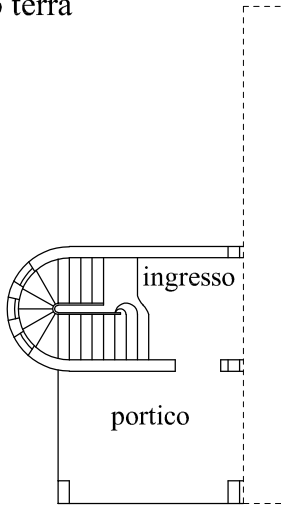
Data: 28/07/2025 - n. T113691 - Richiedente: ZNNNTN57C01G288D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

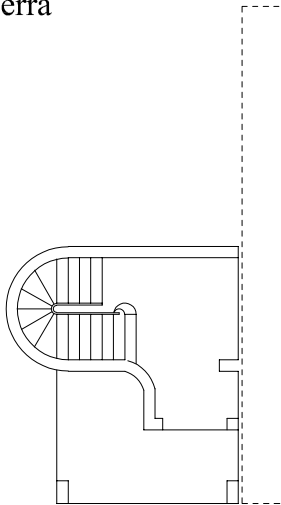
Catasto Fabbricati - Comune di Rizziconi
Foglio 19 - particella 233 - terzo corpo di fabbrica
Scala 1:200



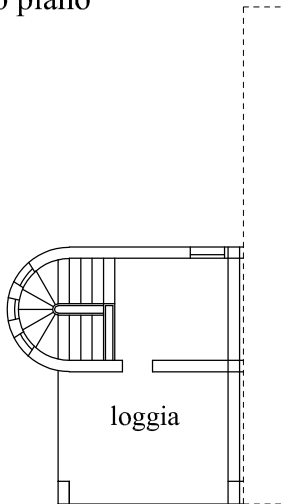
Planimetria di progetto
piano terra



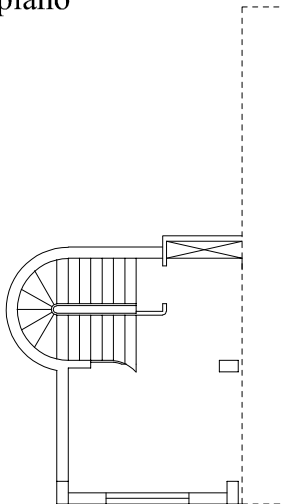
Planimetria indicativa dello stato dei luoghi
piano terra



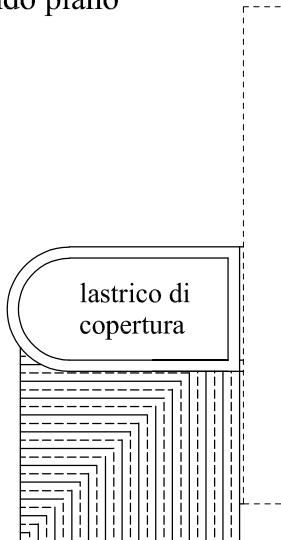
primo piano



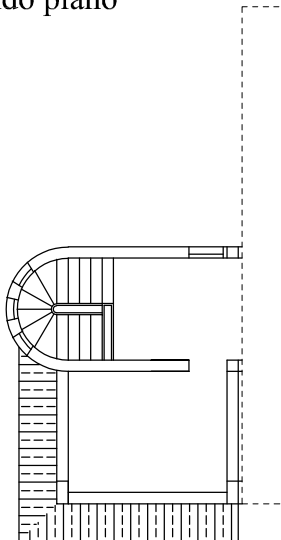
primo piano

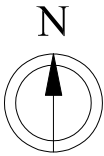


secondo piano

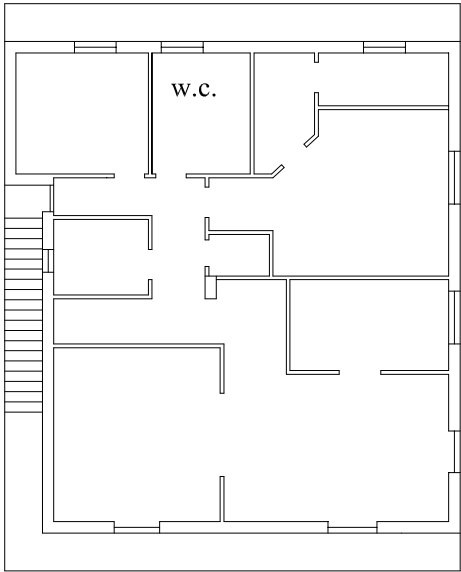


secondo piano

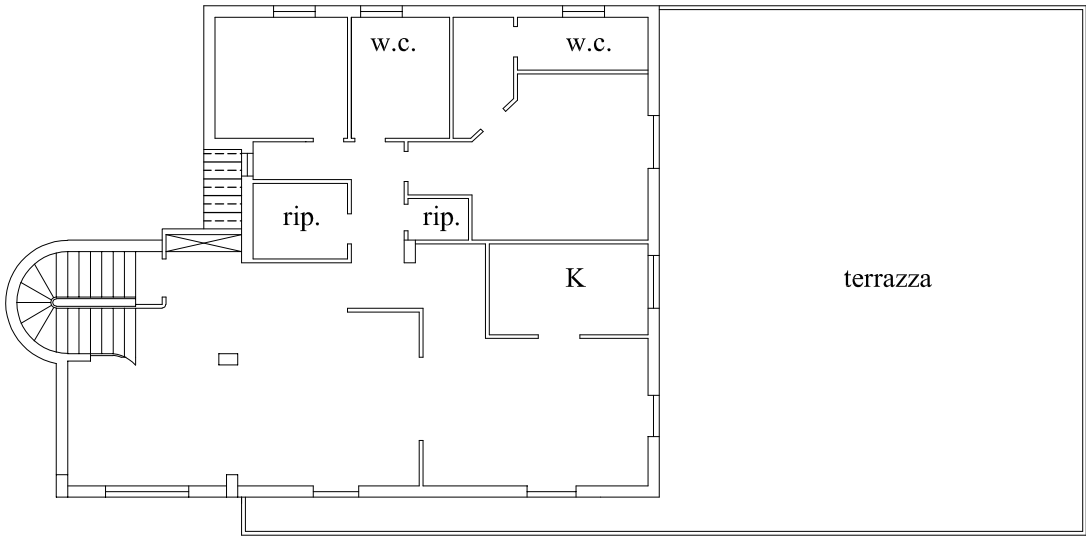




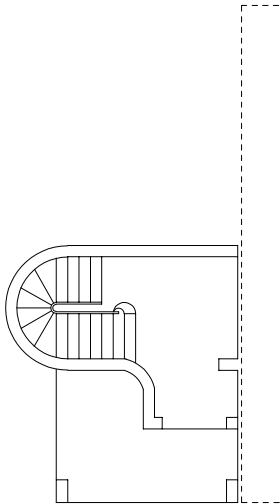
Planimetria catastale - primo piano (2° f.t.)



Planimetrie indicative dello stato dei luoghi
primo piano (2° f.t.)



piano terra (1° f.t.)



secondo piano (3° f.t.)

