



# TRIBUNALE DI PALMI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

Contro



Proc. N. 86/01 R.G. ES

Udienza di rinvio : 1-10-03

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Ing. Vincenzo Celi

Nomina CTU in data: 25-9-02

oooooooooooooooooooooooooooo

**LOTTO UNICO : AZIENDA AGRICOLA PER LA PRODUZIONE DI FUNGHI E ORTAGGI**

Debitore			
Creditore Precedente	INTESA GESTIONE CREDITI	Avv. E. TRIPODI - Via Tenente Aldo Barbaro, 39	89015 - Palmi (RC)
Creditore Iscritto	Banca di Credito Cooperativo s.r.l. di Cittanova	Avv. Clelia CONDELLO Via Croce 13	89024 - Polistena (RC)

Giudice ES dr.ssa Ruscio

Io qui sottoscritto CTU dichiaro di aver inviato copia della presente perizia a:

- Creditore procedente per il tramite del suo procuratore avv. Alberto E. Tripodi presso il suo studio in Palmi – Corso Tenente Aldo Barbaro;  
a mezzo : Raccomandata A.R.
  
- Ai debitori [REDACTED]  
[REDACTED] presso la loro residenza abituale in [REDACTED]  
a mezzo : Raccomandata A.R.

Il CTU

## Premessa

Nella causa civile segnata al n. 86/01 R.G. ES. promossa dal INTESA GESTIONE CREDITI rappresentata e difesa dall'avv. E. Tripodi contro [REDACTED] all'udienza del 25-9-02 il G.E. ha disposto la nomina del sottoscritto CTU ing. Vincenzo Celi al fine di valutare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili pignorati, per come descritto nell'atto di pignoramento notificato in data 19-3-2001 e trascritto in data 29-3-2001 al nn. 3135/3853 :

### ...quanto di proprietà di essi, terzi datori di ipoteca, dell'immobile di seguito descritto

*"Piccolo fondo rustico in unico corpo, con entrostante centro terricolo e manufatti per la produzione e lavorazione di funghi ed ortaggi, sito in agro di Rizziconi, alla località "Conchi" ed esteso ettari uno are cinquantanove e centiare dieci con r.d. £. 111.370 e r.a £ 103.415. Riportato nel N.C.T. del suddetto Comune, in ditta, per ineseguita voltura, [REDACTED] alla partita 862 foglio 3 particella 142 ha 1.59.90 seminativo erborato r.d. £ 111.370 e r.a. £.103.415. Detta consistenza risulta così confinata : Canale di Bonifica per due lati proprietà [REDACTED] [REDACTED] per gli altri due lati "*

Dopo due precedenti convocazioni entrambe disertate dai convocati, sabato 31 Maggio 2003 alle ore 16.00mi sono recato in Rizziconi per dare inizio alle operazioni di perizia, dopo aver convocato le parti per il tramite dei carabinieri di Rizziconi e dopo che il Giudice dell'Es. dott.ssa Ruscio ne aveva autorizzato la presenza all'apertura ed al prosieguo delle operazioni peritali. Qui, alla presenza degli intervenuti [REDACTED]

[REDACTED] ho avviato le operazioni di rilevamento procedendo con rilievi ed accertamenti presso l'immobile oggetto di perizia. Dopo aver raccolto sul posto e presso vari uffici tutti gli elementi, dati, documenti e notizie ritenute utili ai fini della consulenza e dopo averli elaborati, il sottoscritto ne illustra le risultanze nella seguente relazione, sviluppata ordinatamente nei vari punti e nello stesso ordine con cui i quesiti sono stati posti.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

**Proprietà 1000/1000** di Fondo rustico in agro di Rizziconi località "Conchi, Marotta", con annessi manufatti, strutture ed attrezzature per la produzione di funghi in celle climatizzate e ortaggi in serre tunnel in ferro-films. In catasto terreni così censito :

Dati catastali - sez. T :

COMUNE DI RIZZICONI							
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Dati derivanti da
				ha are ca	Dominicale	Agrario	Variazione 10285 del 9-7-88
3	142	Agrumeto	1	1 59 10	710.76	193.1	In atti dal 29-10-02 (Prot. n. 239656)
Annotazione		Variazione di qualità su richiesta di parte per parificazione di tariffa alla coltura serre					

Confini

Canale di Bonifica per due lati;

Proprietà [REDACTED] per gli altri due lati

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

**Proprietà 1000/1000** di azienda agricola per la produzione di funghi in celle climatizzate e primizie di ortaggi in serre tunnel in ferro films. Sul lotto di 15910 mq insistono :

- un fabbricato di 312 mq in c.a ed a due elevazioni, ove il piano terreno, di altezza h = 4.00 ml, e' predisposto per la lavorazione, il confezionamento e la conservazione in celle frigo dei prodotti, mentre il primo piano di altezza h = 3.30 ml, e' suddiviso in due appartamenti di pari superficie.
- N. 2 celle di coltivazione funghi di 540 mq cadauna (dim. 36 x 15) ed N. 1 cella di incubazione di 360 mq (dim. 36 x 10). Ogni cella e' suddivisa in 3 settori con fronte di 12 ml

cadauno e tutte sono realizzate in struttura prefabbricata in acciaio con pannelli laterali coibentati e sovrastante copertura autoportante in materiale plastico

- N. 7 Serre a tunnel in struttura tubolare in acciaio zincato ancorate a plinti di fondazione in c.a.. Due serre sono lunghe 60 ml, quattro sono lunghe 26 ml, ed una e' lunga 18 ml. Tutte hanno una larghezza di 8 ml e sono prive di attrezzature ed impianti nonche' del telo di copertura in plastica. L' altezza alla gronda e' di 2.20 ml ed al colmo di 3.60 ml.. La superficie complessiva misura circa 2000 mq
- Pozzo per irrigazione con pescaggio a circa 50 ml di profondita' con elettropompa del tipo ad immersione;
- Vasca coperta di raccolta acque da 150 mc, con sovrastante vano in muratura utilizzato come deposito attrezzi vari;
- Serbatoio per il gasolio contenuto in vasca in c.a. per contenere eventuali perdite.

### 3. STATO DI POSSESSO

L'azienda [REDACTED] ha interrotto da tempo la sua attivita' produttiva e nessuna coltivazione o attivita' viene praticata sul fondo. Delle attrezzature ed impianti ivi esistenti vengono utilizzati dagli esecutati il capannone, adibito a deposito di materiale vario al piano terra, ed uno dei due appartamenti al primo piano, abitato da [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 *Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione, ecc) : Nessuna.*

## 4.2 Vincoli ed oneri g. che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente

### 4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2 **Ipoteca volontaria di L. 180.000.000** iscritta il **23 aprile 1991** al n° **401** di formalità in favore della **CARICAL** - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania s.p.a. a garanzia di un mutuo di L. 90.000.000 concesso con atto notaio Marcella Clara Reni del 19 aprile 1991, Rep n° 8453, registrato a Palmi il 3 maggio 1991 al n° 62 Serie E., annotata di riduzione e consegna somma in data 29 novembre 1991 al n° 1140;

4.2.3 **Ipoteca volontaria di L. 190.000.000** iscritta il **27 aprile 1991** al n° **418** di formalità in favore della **CARICAL** - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania s.p.a per rettifica dell'importo del capitale mutuato in L. 95.000.000 con annotamento di riduzione della somma n° 598 del 9 giugno 1992;

4.2.4 **Ipoteca volontaria di L. 354.152.000** iscritta **12 novembre 1993** al n° **1132** di formalità in favore della **CARICAL** - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania spa a garanzia di un mutuo di L. 177.076.000 concesso con atto notaio Marcella Clara Reni dell'11 novembre 1993, Rep. n° 13719, registrato a Palmi il 23 detti al n° 179 Serie E., annotata al n° 1460 in data 25 novembre 1995 di riduzione della somma e al n° 1461 in pari data di consegna di somma;

### 4.2.5 Trascrizioni : n. 1 ( Per cui Procedura Esecutiva)

**PIGNORAMENTO** TRASCRITTO IN DATA **29-3-2001** CON NOTA **n° 3135/3853**

Pubblico ufficiale : UFF. ESECUZIONI IMMOB. PALMI  
A Favore : **INTESA GESTIONE CREDITI SPA**  
Immobili siti in : RIZZICONI (RC) NCT Fgl. 3 Part. 142  
Contro :  
Contro :  
Contro :  
Contro :  
Diritti : Proprietà

### 4.2.6 Difformità Urbanistico-Edilizie

Relativamente al fabbricato in c. a due elevazioni esiste una leggera difformità rispetto al progetto di variante, approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 29-12-93, che consiste nella costruzione di una seconda scala esterna di accesso al piano superiore e nella realizzazione di un modesto vano spogliatoio al piano terra, tuttavia autorizzato nel progetto originario ma soppresso nel progetto di variante. La difformità e' sanabile con la presentazione di un nuovo progetto di assestamento.

### 4.2.7 Difformità Catastale

All'UTE di Reggio Cal non risulta censita nessuna struttura produttiva o abitativa.

#### 4.3 Altre Iscrizioni

4.3.1 Ipoteca giudiziale per L. 30.000.000 iscritta il 21 luglio 2000 al n° 1390 di formalità in favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Cittanova, contro [REDACTED] debitore esecutato, limitatamente alla sua quota di 1/4, giusta decreto ingiuntivo emesso dalla Pretura di Palmi Sezione staccata di Taurianova in data 24 marzo 1999;

4.3.2 Ipoteca giudiziale per L. 17.000.000 iscritta il 21 febbraio 2001 al n° 180 di formalità in favore della Banca di Credito Cooperativo di Cittanova Società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Cittanova contro [REDACTED] debitore esecutato, limitatamente alla sua quota di 1/4, giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi Sezione staccata di Cinquefrondi in data 16 marzo 2000;

#### 4.4 Altre Trascrizioni pregiudizievoli :

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 29-3-2001 CON NOTA n° 3134/3852

Pubblico ufficiale : UFF. ESECUZIONI IMMOB. PALMI  
A Favore : INTESA GESTIONE CREDITI SPA  
Immobili siti in : RIZZICONI (RC) NCT Fgl. 3 Part. 142  
Contro [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Diritti : Proprietà

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le opere strutturali del fabbricato sono state interrotte all'esecuzione del tetto, mentre relativamente alle opere di rifinitura si osserva che :

- l'intero primo piano e' privo di rivestimento esterno (intonaco);
- le scale ed i balconi sono privi di pavimentazione;
- entrambi gli appartamenti hanno l'impianto di riscaldamento predisposto ma mancano dei corpi scaldanti;
- uno dei due appartamenti e' privo di porte interne.

Per il completamento di tutte le opere elencate, si prevede il seguente costo di esecuzione, ricavato computando le quantità ed applicando i prezzi per le opere edile in uso in zona.

### Spese di Previsione

Tetto, comprensivo di struttura, tegole e gronda	mq	440	€ 70,00	€ 30.800,00
Intonaco pareti, parapetti, scale e sottobalconi	mq	479	€ 12,50	€ 5.987,50
Pavimenti scale e balconi	mq	103	€ 25,00	€ 2.575,00
Porte interne appartamento sud-ovest	n°	5	€ 500,00	€ 2.500,00
Caldia e corpi scaldanti e (a corpo)	n°	2	€ 3.000,00	€ 6.000,00
Spese Tecniche (DIA)				€ 500,00
			<b>Totale spese</b>	<b>€ 48.362,50</b>

## 6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta l'unico passaggio avvenuto nel ventennio precedente il pignoramento:

### 6.1 Unico passaggio

DA :

A :

Debitori eseguiti

Titolo : **Testamento pubblico** ricevuto dal notaio Lustri di Cittanova in data 27-3-1979  
Regitr. : Palmi il 26 gennaio 1987 al n° 257  
Bene : terreno in Rizziconi foglio 3 part. 142

La relativa denuncia di successione é stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Palmi annotata al n° **8 vol. 277** e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **15-12-88** al n. **13560** di formalità in favore dei debitori eseguiti.

acquista per atto di compravendita notaio Antonino Romeo di Taurianova del 16-1-49 da

## 7. ZONA URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 Zona Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale e' il seguente :

- Programma di Fabbricazione , approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 930 del 27-7-1993;



- Variante generale al suddetto P.di F. comunale approvata con decreto del Dirigente Generale n° 296 del 02 Agosto 2000;

ed il Lotto in esame riportato in Catasto al F° 3, part. 142 risulta classificato nel vigente P.d. F. comunale come

### TERRENO AGRICOLO

I cui indici urbanistici sono:

Lotto minimo su cui consentita l'edificazione.....6.000 mq  
Indice di fabbricabilità per abitazioni agricole..... 0.03 mc/mq  
Indice di fabbricabilità per impianti produttivi ..... 0.02 mc/mq  
Altezza massima edifici residenziali... 7.00 mt.  
Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà .....10.00 mt  
Distanza minima degli edifici 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;

Distanza minima tra fabbricati.....10.00 mt.

Distanza minima tra fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto .....15.00 mt

Serre a struttura mobile: Come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di mt. 5,00 da tutti i confini.

N.B. Per il Lotto, su cui sono state rilasciate due concessioni edilizie prima dell'entrata in vigore dell'attuale strumento urbanistico, e' stato superato il volume oggi consentito dall'attuale Pdf, sia per i fabbricati agricoli che per gli impianti produttivi; non e' piu' consentito quindi alcun nuovo intervento edilizio a meno del completamento dell'esistente con la realizzazione del tetto, gia' autorizzato ma subordinato a nuova pratica edilizia.

Raffronto tra volumi, in vigore del vecchio Pdf e volumi consentiti oggi col nuovo Pdf :

	Volume Edificato col Vecchio Pdf	Volume Consentito col nuovo Pdf
Capannoni ed abitazioni agricole	2380 mc	477 mc
Impianti produttivi	1980 mc	318 mc

## 7.2 Vincoli Urbanistici : Nessuno

## 7.3 Pratiche edilizie

7.3.1 Concessione Edilizia dell'8-7-91 Prot. 4539, pratica n. 1002, parere C. Edilizia dell'11-10-88

7.3.2 Nulla Osta di Genio Civile n. 6069 2° TER/Rep. 8° dell'11-7-91

7.3.3 Concessione Edilizia dell'8-7-91 Prot. 4540, pratica n. 1003, parere C. Edilizia del 1-7-88

7.3.4 Nulla Osta di Genio Civile n. 6428 2° TER/Rep. 8° dell'1-7-91

7.3.5 Parere favorevole della C. Edilizia del 29-12-93 relativo ad una variante in corso d'opera sul fabbricato in c.a autorizzato con Concessione Edilizia n. 1002 di cui al punto 7.3.1 (\*)

(\*) Nota

La variante si riferisce ad una diversa distribuzione degli spazi interni al PT ed al 1° P, un diverso posizionamento della scala esterna, e ad un leggero aumento di volume già autorizzato dovuto al tamponamento di due verande e all'aumento dell'altezza di interpiano da 3.20 a 3.30 ml al piano superiore. Per detta variante non e' stata rilasciata concessione edilizia in quanto mai richiesta.

## 8. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Proprietà 1000/1000 di azienda agricola per la produzione di funghi in celle climatizzate e primizie di ortaggi in serre tunnel in ferro films. Sul lotto di 15910 mq insistono :

- un fabbricato di 312 mq in c.a ed a due elevazioni, ove il piano terreno, di altezza h = 4.00 ml, e' predisposto per la lavorazione, il confezionamento e la conservazione in celle frigo dei prodotti, mentre il primo piano di altezza h = 3.30 ml, e' suddiviso in due appartamenti di pari superficie.
- N. 2 celle di coltivazione di 540 mq cadauna (dim. 36 x 15) ed N. 1 cella di incubazione di 360 mq (dim. 36 x 10). Ogni cella e' suddivisa in 3 settori con fronte di 12 ml e tutte sono realizzate in struttura prefabbricata in profilati di acciaio con pannelli frontali e laterali coibentati e sovrastante copertura a volta autoportante in materiale plastico. Ogni cella ha un'altezza alla gronda di 2.80 ml e max di 4.10 ml
- N. 7 Serre a tunnel in struttura tubolare in acciaio zincato ancorate a plinti di fondazione in c.a.. Due serre sono lunghe 60 ml, quattro sono lunghe 26 ml, ed una e' lunga 18 ml. Tutte hanno una larghezza di 8 ml e sono prive di attrezzature ed impianti nonche' del telo di copertura in plastica. L' altezza alla gronda e' di 2.20 ml ed al colmo di 3.60 ml.. La superficie coperta delle serre tunnel misura circa 1.950 mq.

## Accessori

- Pozzo per irrigazione con pescaggio a circa 50 ml di profondità con elettropompa del tipo ad immersione;
- Vasca coperta di raccolta acque da 150 mc, con sovrastante vano in muratura utilizzato come deposito attrezzi vari;
- Serbatoio per il gasolio contenuto in vasca in c.a. per contenere eventuali perdite.

## Superfici e Volumi

### ZONA SERRE - TUNNEL IN FERRO

Viabilità Interna	mq	1.210
Serre (solo struttura)	mq	2.000
Pozzo Trivellato (prof ml 50)	ml	50
Vasca raccolta e decant. Acque	mc	150

### ZONA CELLE E FABBRICATO SERVIZI

Piazzole Esterne	mq	720
Celle di incubazione e coltura	mq	1440
Fabbricato servizi in c.a.	mc	2388

## 9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI DEL FABBRICATO IN C.A.

<i>Strutture verticali</i>	: in cemento armato : integre
<i>Solai</i>	: in cemento armato : integro
<i>Fondazioni</i>	: in cemento armato
<i>Infissi interni</i>	: porte in legno tamburato
<i>Pareti esterne</i>	: muratura di mattoni a camera d'aria
<i>Rivestimento esterno</i>	: intonaco di cemento per il solo piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	: battuto di cemento al PT e ceramica al 1°P - in buono stato
<i>Tramezzature interne</i>	: in muratura di mattoni forati - in buono stato -
<i>Impianto Elettrico</i>	: sottotraccia - tensione di rete: 220 V - funzionante
<i>Impianto Idrico</i>	: sottotraccia - funzionante
<i>Impianto Telefonico</i>	: sottotraccia - funzionante
<i>Impianto Termico</i>	: predisposto, ma privo di corpi scaldanti

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criteri di stima

In assenza di un mercato immobiliare relativo a beni simili e nell'impossibilità quindi di applicare il metodo comparativo di stima, si è definito il valore del Lotto attraverso il **valore del terreno in aggiunta al valore del costo di costruzione di manufatti ed accessori**, computando con i prezzi correnti in uso nella zona alla data della stima. Al costo di costruzione così ricavato si è poi applicato il coeff. di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza calcolato con la formula dettata dalla Unione Europea degli Esperti in Costruzioni.

Essendo la concessione edilizia datata 1991 si è adottato questo come anno di riferimento e si è assegnata alle opere una età di 12 anni determinando un coeff. ponderale medio per vetustà ed obsolescenza **pari a 0.887 per gli edifici civili**, che tiene conto sia delle strutture che degli impianti. Per la parte produttiva si è assegnato un coeff. di obsolescenza e funzionalità globale in sottrazione del 15 %; (Celle, serre, pozzo, impianto idrico ed elettrico) mentre agli impianti tecnologici delle celle, privi di bruciatore, si è assegnato un coeff. di funzionalità globale in sottrazione pari al 60%

**Il valore del terreno** si è determinato invece attraverso le tabelle dei Valori Agricoli Medi riferiti al Dicembre 2002 e pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri di RC, considerando il terreno Seminativo Irriguo e la Regione Agraria n. 11 ove è inserito il comune di Rizziconi.

### 10.2 Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, Ufficio Tecnico di Rizziconi, ditte che forniscono e/o attrezzano tunnel in ferro-films e serre, altre fonti locali.

### 10.3 Valutazione Costo di Costruzione Strutture, Costo Impianti e Costo Terreno

#### LOTTO UNICO

SERRE - TUNNEL IN FERRO			Anno 1991	Anno 2002	- Obsol. 15%
Sistemazione terreno e muretti	mq	4.300	€ 6.500,0	€ 9.556,3	€ 8.122,9
Viabilità Interna	mq	1.210	€ 8.500,0	€ 12.496,7	€ 10.622,2
Serre, struttura e opere di fond.	mq	2.000	€ 25.000,0	€ 36.755,0	€ 31.241,8
Pozzo Trivellato (prof ml 50)	ml	50	€ 6.500,0	€ 9.556,3	€ 8.122,9
Vasca raccolta e decant. Acque	mc	150	€ 9.000,0	€ 13.231,8	€ 11.247,0
			€ 55.500,0	€ 81.596,10	€ 69.356,7

#### CELLE E FABBRICATO SERVIZI

					- Obsol. 15%
Sistemazione esterna e fognat			€ 28.799,0	€ 42.340,3	€ 35.989,2
Celle di incubazione e coltura	mq	1440	€ 91.122,5	€ 133.968,3	€ 113.873,0
Fabbricato servizi in c.a.	mc	2388	€ 224.731,3	€ 330.400,0	€ 293.064,8
Impianto idrico ed elettrico				€ 4.432,4	€ 3.767,5
Impianti tecnologici				€ 75.781,8	€ 30.312,7
			€ 586.922,7	€ 477.007,3	

K=0,887

K=0,40

<b>VALORE TERRENO (SEMIN.IRR.)</b>	mq	15910		€ 25.456,0	€ 25.456,0
------------------------------------	----	-------	--	------------	------------

**Valore complessivo del Lotto** € 571.820,0

**Valore della quota 1000/1000** € 571.820,0

#### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

Valore Strutture ed Impianti	€ 546.364,00
Valore Terreno	€ 25.456,00
<b>Valore di riferimento</b>	<b>€ 571.820,00</b>
Spese relative a lavori di completamento, ristrutturazione ecc.	€ 48.362,50
Spese Tecniche per Regolarizzazione Urbanistica e Catastale	€ 1.500,00
Assenza di garanzia per vizi occulti (Escluso valore Terreno)	15% € 81.954,60
<b>Totale correzione di stima</b>	<b>€ 131.817,10</b>

**Valore corretto del Lotto** € 440.002,90

**Valore arrotondato del Lotto** € 440.000,00

#### 11. PREZZO BASE D'ASTA

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>€ 440.000,00</b>
--------------------	---------------------

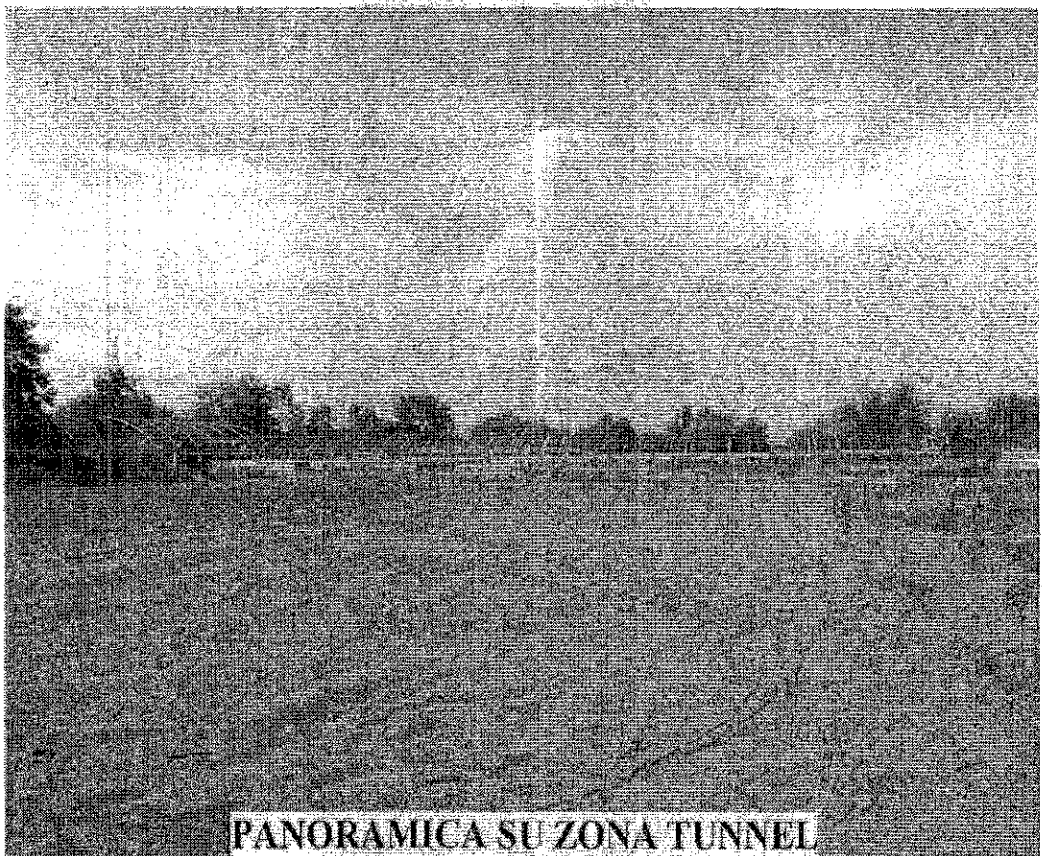
## ALLEGATI - LOTTO UNICO

1	Documentazione fotografica (n. 24 foto)
2	Estratto aerofotogrammetrico
3	Estratto di mappa Catastale
4	Certificato Terreni UTE di Reggio Cal
5	Cerificato di Destinazione Urbanistica
6	N° 4 planimetrie
7	Certificato di residenza degli Esecutati
8	Comunicazioni alle parti
9	Richiesta al comune di Rizziconi
10	Verbale
11	Visure Conservatoria RR. II. RC
12	N° 2 Concessioni Edilizie
13	N.° 2 Nulla Osta Genio Civile di Reggio Cal
14	Certificazione del Comune di Rizziconi
15	Atto di provenienza
16	Documenti di Spesa
17	n.° 1 CD Rom con files di Perizia con allegati per PlanetCom
18	n.° 2 CD Rom con files di perizia con allegati , ordinanza di vendita, bando e avviso di canc.



INGRESSO PRINCIPALE AZIENDA

X



PANORAMICA SU ZONA TUNNEL





VISTA SUD CAPANNONE



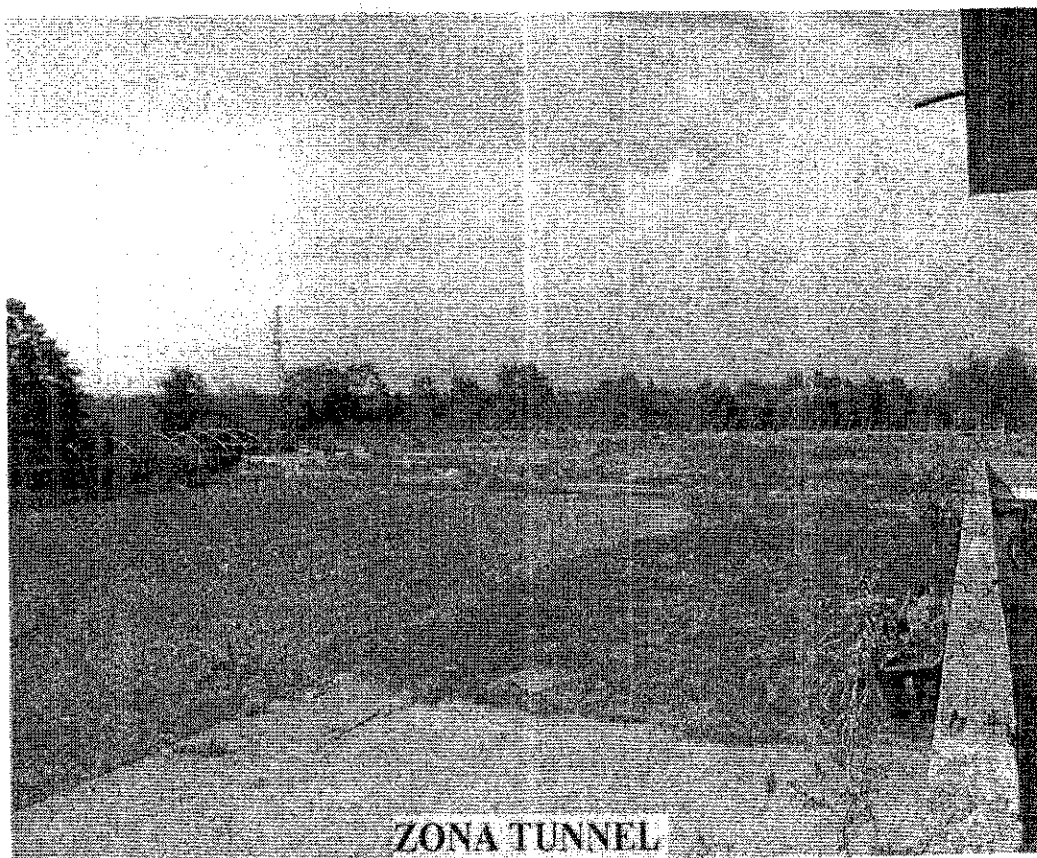
FRONTE CAPANNONE CON N. 2 APPARTAMENTIALI 1° P.

X





ZONA CELLE DI INCUBAZIONE

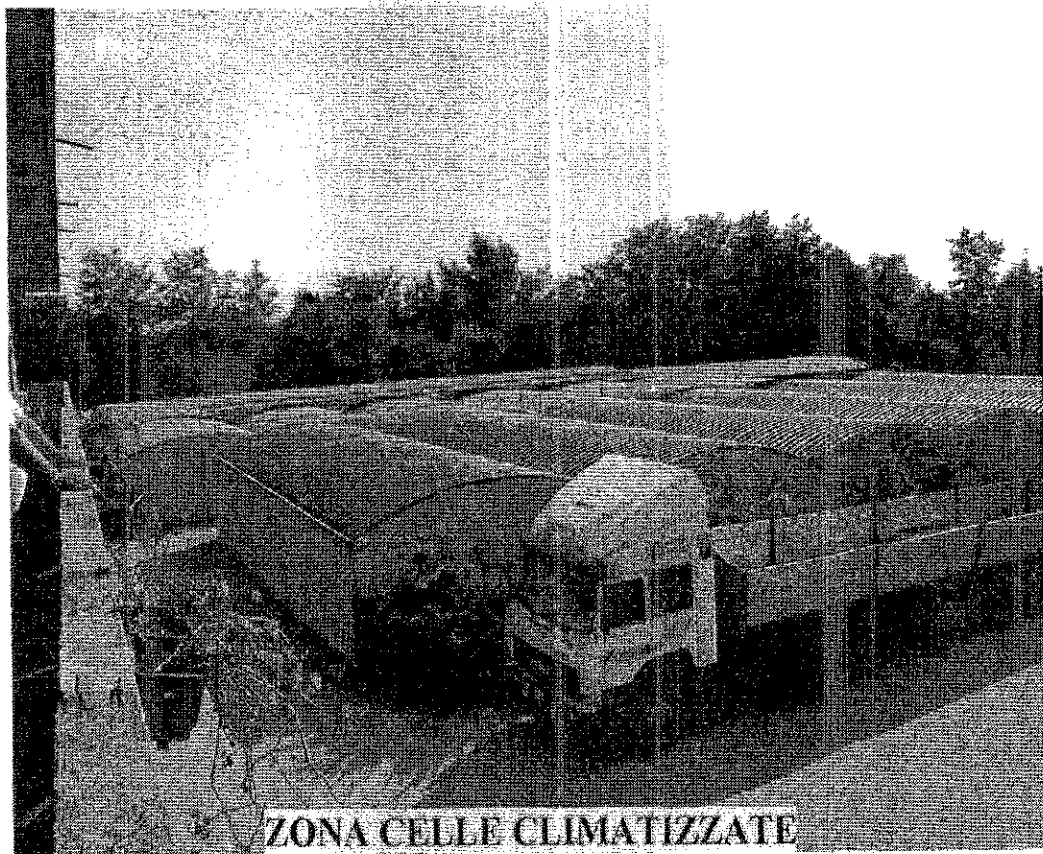


ZONA TUNNEL

X



**INTERNO CAPANNONE ZONA LAVORAZIONE ORTAGGI**

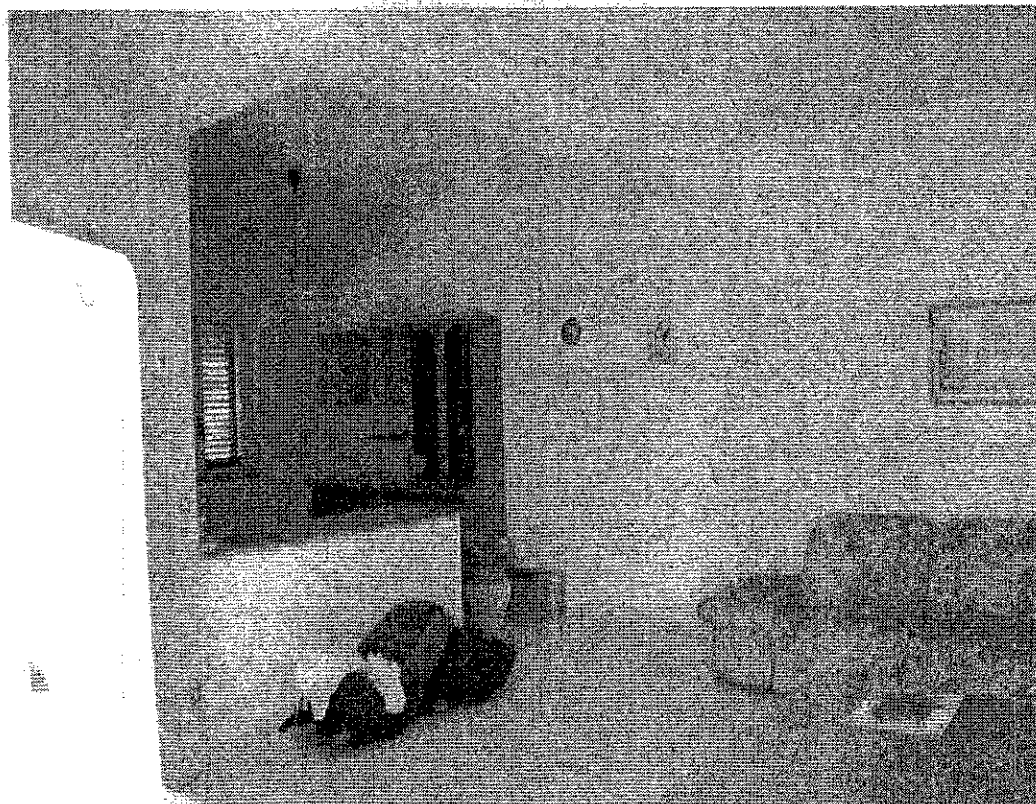


**ZONA CELLE CLIMATIZZATE**





CAPANNONE - ZONA LAVORAZIONE ORTAGGIE E CELLA FRIGO

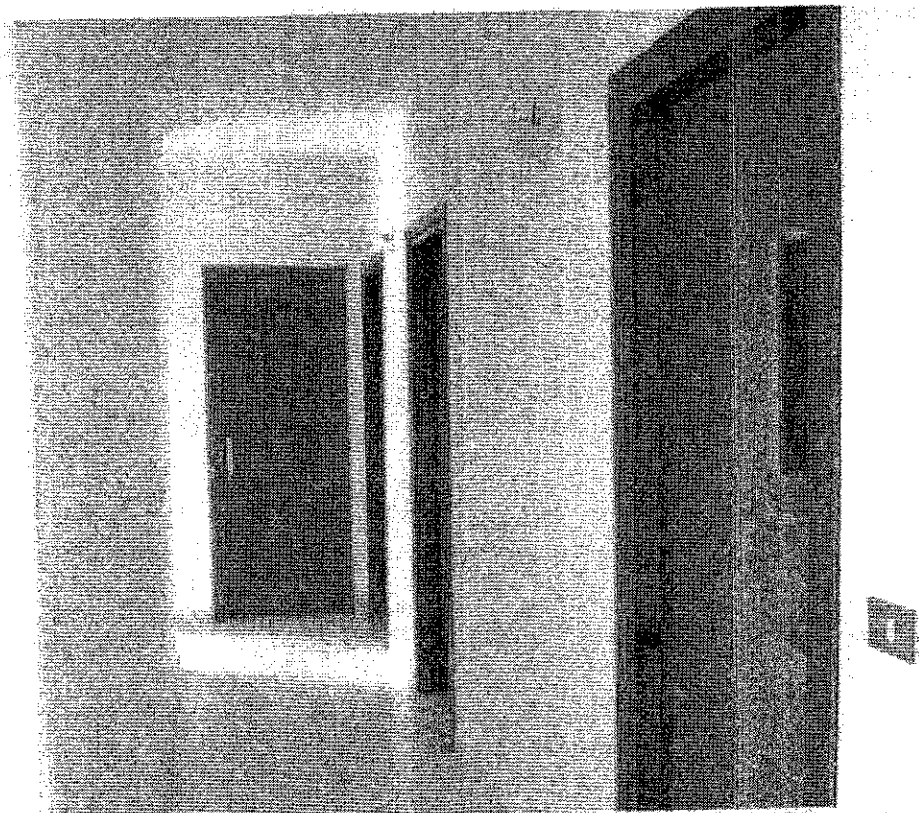


SOGGIORNO - CUCINA APPARTAMENTO LATO NORD-EST

X



**INGRESSO - SOGGIORNO APPARTAMENTO LATO NORD-EST**



**CORRIDOIO - APPARTAMENTO LATO NORD-EST**





CAMERA - APPARTAMENTO LATO NORD-EST



SOGGIORNO - APPARTAMENTO LATO SUD-OVEST

X



CUCINA-SOGGIORNO APPARTAMENTO LATO SUD-OVEST

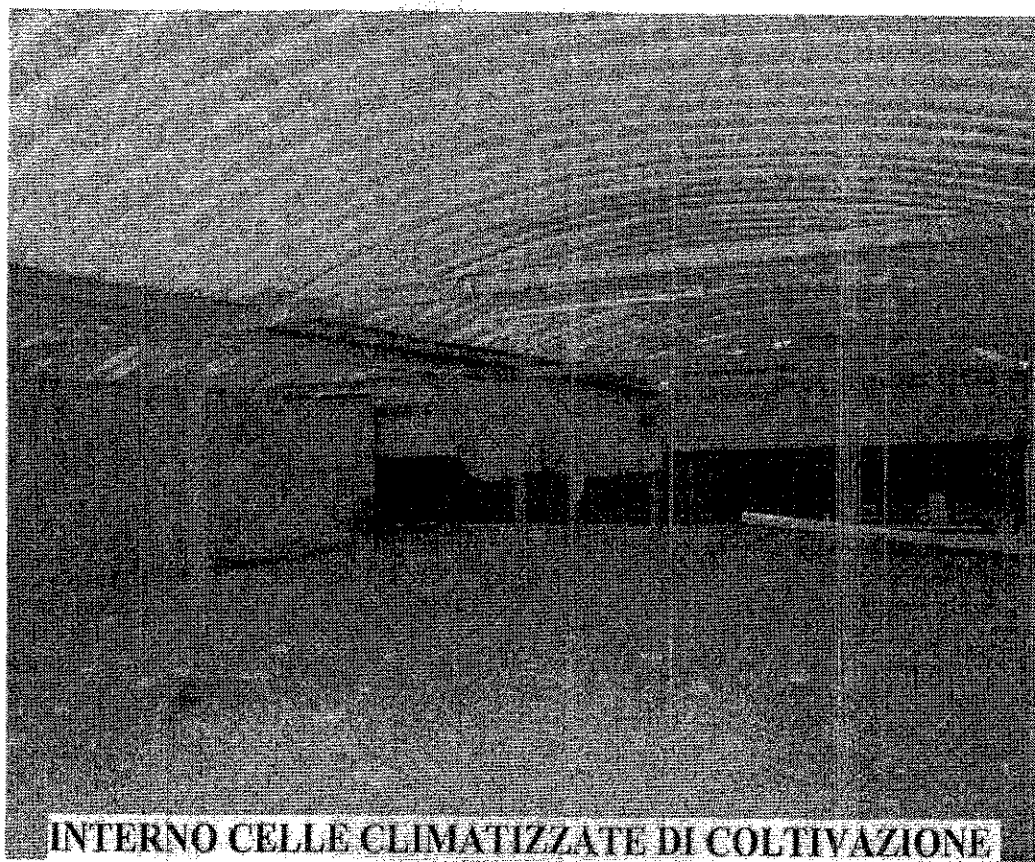


CUCINA - APPARTAMENTO LATO SUD-OVEST



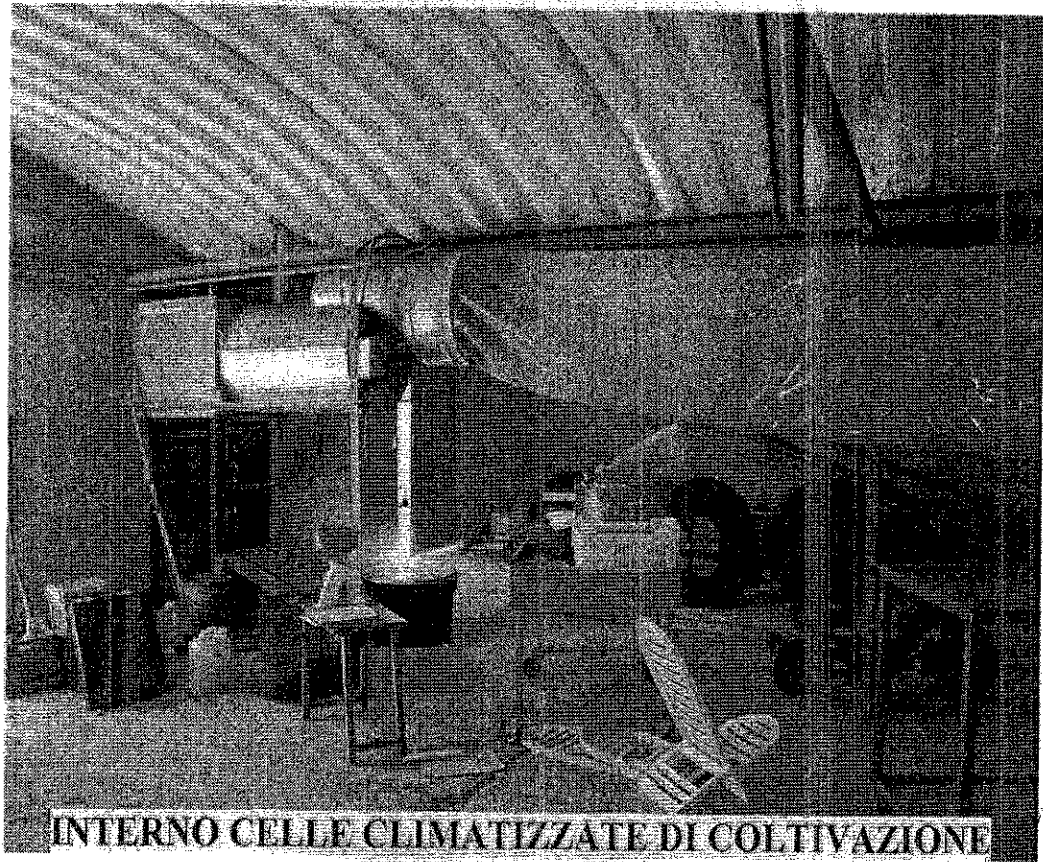


INTERNO CELLE CLIMATIZZATE DI COLTIVAZIONE



INTERNO CELLE CLIMATIZZATE DI COLTIVAZIONE

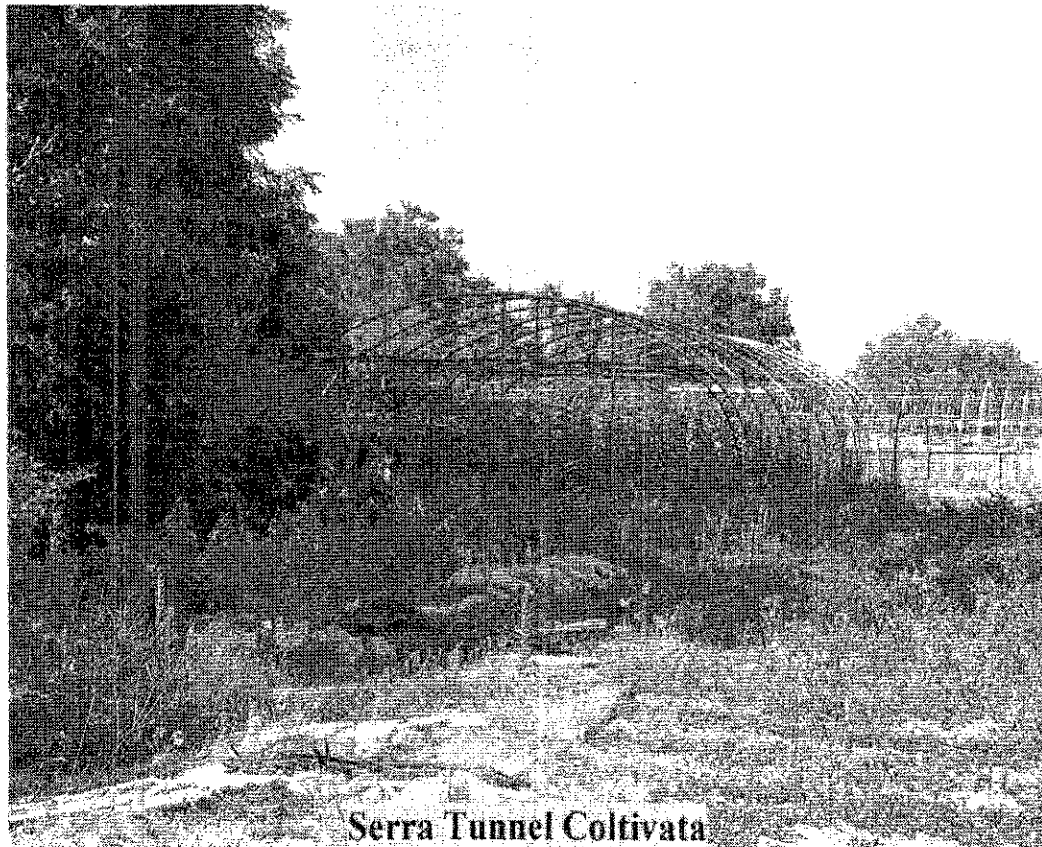
7







Pozzo per irrigazione



Serra Tunnel Coltivata



**Serbatoio Gasolio**



**Zona Serre a Tunnel**