

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n° 45/2024 RGE - Bcc npls 2020 s.r.l. contro

██████████ e ██████████ e ██████████

LOTTO 004

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI -
STORIA E LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E
PLANIMETRIE

Lotto 004 – Terreno in Rizziconi (RC) F. 17
p.lla 310 AA Uliveto cl 2, ha 00.08.00
 AB Agrumeto cl 1, ha 00.00.85
p.lla 325 Agrumeto cl 2, ha 00.22.40
p.lla 328 AA Agrumeto cl 1, ha 00.28.07
 AB Serra cl U, ha 00.22.53
p.lla 333 Agrumeto cl 3, ha 00.01.10
p.lla 185 AA Frutt. Irriguo cl U, ha 00.05.47
 AB Agrumeto cl 1, ha 00.01.33



DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in agro di Rizziconi, in Contrada Braccio, nella parte Nord del territorio comunale.

Il fondo si compone di 5 p.lle (328, 310, 325, 333 e 185). Le prime 4 sono accorpate in una entità produttiva di forma rettangolare con lato lungo orientato in direzione Nod-Sud. La p.lla 185 invece confina con il vertice a Sud-Est della p.lla 325 e rimane un po staccata dal corpo aziendale.

Il terreno ha tessitura di medio impasto e buona fertilità agronomica, si presenta mediamente acclive con esposizione a Sud. Pendenza ed esposizione aumentano ulteriormente le già rilevanti potenzialità produttive del fondo.

Dal punto di vista agronomico il fondo si presenta suddiviso in quattro parti. Una parte bassa investita a colture ortive di pieno campo. Una parte intermedia bassa interessata da un impianto agrumicolo a fine ciclo produttivo, una parte intermedia alta interessata da colture ortive protette in serre tunnel, con 14 moduli orientati in direzione Est/Ovest per una superficie coperta di circa 5.000 m² ed infine una parte alta investita anch'essa in colture ortive di pieno campo.

Il fondo si presenta tutto delimitato da recinzione fisica in rete metallica elettrosaldata, supportata da palificazione in cemento precompresso.

Lungo il confine ad Ovest, all'interno della recinzione, decorre una stradina aziendale che serve l'accesso alle diverse parti in cui è suddivisa l'azienda. La stradina è di buona percorribilità ed ha il fondo compatto – a tratti in terra battuta ed a tratti ulteriormente consolidato con materiale bituminoso.



L'azienda è corredata di un pozzo ad elettropompa sommersa che serve l'acqua necessaria all'irrigazione delle colture.

L'impianto di irrigazione originario era a pioggia sopra chioma, così come dimostrato i pali aspersori rinvenuti nella parte agrumetata, ma nella parte occupata dalle serre si presenta ammodernato e corredata di ali d'aspersione in polietilene sorrette dalle stesse strutture dei tunnel.

Nella parte agrumetata si rileva una sorta di "rugginosità" sul fogliame più esposto ai getti irrigui. Con tutta probabilità trattasi degli effetti derivanti dalle caratteristiche dell'acqua usata per l'irrigazione stessa, eccessivamente ricca di particelle ferrose.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Lotto 004 – Terreno in Rizziconi (RC) F. 17.

p.lla 310 AA Uliveto cl 2, ha 00.08.00, AB Agrumeto cl 1, ha 00.00.85;

p.lla 325 Agrumeto cl 2, ha 00.22.40;

p.lla 328 AA Agrumeto cl 1, ha 00.28.07, AB Serra cl U, ha 00.22.53;

p.lla 333 Agrumeto cl 3, ha 00.01.10;

p.lla 185 AA Frutt. Irriguo cl U, ha 00.05.47

AB Agrumeto cl 1, ha 00.01.33

Ubicazione e confini.

Il fondo è sito in agro di Rizziconi, nella parte a Nord dell'aggregato urbano di C.da Spina e nel suo giro confina con le p.lle 14, 329, 331, 326, 181, 184, 332, 324, 309, 327 e 42 dello stesso foglio 17.

Urbanistica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è classificato in zona E – agricola.



Provenienza.

Il Terreno in Rizziconi Agrumeto Foglio 17 Particella 325. Agrumeto Foglio 17 Particella 328 Porzione A, Terreno di Are 22 Ca 53 riportato nel NCT al Foglio 17 Particella 328 Porzione B; Agrumeto Foglio 17 Particella 333. Uliveto Foglio 17 Particella 310 Porzione AA, Agrumeto p.la 333 Porzione AB.

Ad [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ed a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 18 dicembre 2003 repertorio n. 2416/1062 trascritto in data 24 dicembre 2003 ai nn 18691 e 14579

Terreno in Rizziconi Frutt Irrig Foglio 17 Particella 185 Porzione AA, Agrumeto Foglio 17 Particella 185 Porzione AB.

Ad [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ed a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 9 novembre 1992 repertorio n. 27004 e trascritto in data 18 novembre 1992 ai nn 14714 e 12348

Occupazioni. Libero per l'esecuzione, in atto il terreno è coltivato dagli esecutati.

Valore.

Lotto 004 – Terreno in Rizziconi (RC) F. 17.

p.la 310 AA Uliveto cl 2, ha 00.08.00, AB Agrumeto cl 1, ha 00.00.85;

p.la 325 Agrumeto cl 2, ha 00.22.40;

p.la 328 AA Agrumeto cl 1, ha 00.28.07, AB Serra cl U, ha 00.22.53;

p.la 333 Agrumeto cl 3, ha 00.01.10;



p.lla 185 AA Frutt. Irriguo cl U, ha 00.05.47
AB Agrumeto cl 1, ha 00.01.33

Superficie complessiva m² ha 00.89.75

ha 00.89.75 x 160.000,00 €/ha = € 95.250,00

Prezzo Base d'Asta = € 178.272,98

