

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Rizziconi, località “Cannavà”, Via Libertà – vecchio fabbricato rurale ad una sola elevazione fuori terra, costruito su un’area di 75,00 m², identificato nel Catasto Terreni al foglio 42 con la particella 57

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	1
Stato di possesso.....	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini.....	2
Conformità urbanistico-edilizia.....	3
Vincoli urbanistici.....	3
Valutazione.....	3
Allegati (n° 1 fotografia, l’estratto di mappa, la visura catastale).	

Descrizione: vecchio fabbricato rurale ubicato nel centro abitato di Cannavà di Rizziconi, lungo Via Libertà. La costruzione, ad una sola elevazione fuori terra, è stata realizzata in epoca remota con struttura in muratura ordinaria e copertura a falde inclinate, su un’area della superficie catastale di 75,00 m². Con rettifica di destinazione a seguito di variazione d’ufficio n° 7670 del 19/10/2009, effettuata verosimilmente in seguito al crollo del tetto, il bene è stato qualificato in catasto come area rurale. Si precisa che in data 01/08/1996 è stata trascritta domanda giudiziale per accertamento di diritti reali in favore di terzo soggetto. Il fabbricato ha una pianta di forma rettangolare, con l’asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest, e confina con il lato corto orientato a nord-est per circa 4,00 metri con Via Libertà. Al momento del sopralluogo, effettuato dall’esterno, è stato possibile rilevare che il bene è stato oggetto di lavori di recupero che hanno comportato la realizzazione di un cordolo di coronamento e la copertura del tetto con lastre di lamiera coibentata.

Diritto da vendere: 8/18 dell’intero.

Stato di possesso: è pendente giudizio per l'accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione da parte di terzo.

Provenienza: la particella 57 è pervenuta all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Domanda giudiziale trascritta: in data 01/08/1996 ai numeri 10270 R.G./8608 R.P. per accertamento di diritti reali del 23/07/1996 – Pretura circondariale di Palmi, sezione distaccata di Taurianova.
- 2) Ipoteca legale iscritta in data 18/08/2006 ai numeri 16950 R.G./2917 R.P. per € 12.081,78, a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 5) Costituzione fondo patrimoniale trascritto in data 15/01/2009 ai numeri 762 R.G./520 R.P., derivante da atto rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 09/01/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, part. 57.

Confini: la particella 57 confina, nel suo giro, con le particelle 11, 9, 10 e con strada identificata

con la particella 21.

Conformità urbanistico-edilizia: il fabbricato, costruito in epoca remota, è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona residenziale edificata di tipo "A". Con tale tipo sono classificate le zone edificate costituenti i nuclei più vecchi del centro urbano di Rizziconi, delle frazioni di Drosi e Cirello-Cannavà e dell'abitato di Spina. In tale zona sono ammesse esclusivamente opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e adeguamento statico.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 003 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Vecchio fabbricato rurale ad una sola elevazione f.t., costruito su un'area di 75,00 m².

Valore dell'intero: $75,00 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 27.000,00$.

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

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 27.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 25.650,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 25.650,00 \times 8/18 = \text{€ } 11.400,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 11.400,00.**

N.B. la vendita del bene di cui al presente lotto è condizionata dall'esito del giudizio promosso

contro gli esecutati per sentir dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione da parte di terzo.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particella 57, località "Cannavà"– vecchio fabbricato rurale di 75,00 m².

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.) e autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 112,00 m², rispettivamente identificati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 247 sub 11 e sub 19.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	4
Impianti	4
Valutazione	4
Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, la copia delle pratiche edilizie).	

Descrizione: i beni fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 11: appartamento al terzo piano (4° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 86,00 m², è costituita da corridoio, due camere, cucina e bagno. Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di

circa 24,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti. L'unità immobiliare, disabitata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

- particella 247 sub 19: autorimessa al piano terra (1° ft.), della superficie coperta lorda di circa 28,00 m². Il bene fa parte di un gruppo di tre autorimesse, ricavate all'interno di un corpo di fabbrica accessorio costruito in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale, alle quali si accede da Via San Nicola attraverso le particelle 13 e 793. Le tre unità immobiliari sono gravate da servitù di passaggio in favore di un vano posto all'interno del fabbricato principale, asservito a sua volta alle varie unità abitative ivi presenti. Il bene, con altezza interna utile di circa 2,35 metri, è rifinito al rustico. Si precisa che l'insieme delle tre unità immobiliari, contrariamente a quanto riportato nelle schede presentate per l'accatastamento, è privo di setti divisorii interni e dispone di due accessi comuni anziché di tre accessi indipendenti.

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a circa 112,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: i subalterni 11 e 19 della particella 247 sono pervenuti all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/1994 ai numeri 5799 R.G./355 R.P. per € 500.000.000 pari a € 258.228,45 (e successiva nota di rettifica iscritta in data 16/09/1995 ai numeri 13687 R.G./979 R.P.) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di

mutuo rogato dal notaio Francesco Maria Albanese in data 29/03/1994.

- 2) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 4) Costituzione fondo patrimoniale trascritto in data 15/01/2009 ai numeri 762 R.G./520 R.P., derivante da atto rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 09/01/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 11 e sub 19.

Confini: il subalterno 11 confina, nel suo giro, con la corte del subalterno 26, con il subalterno 24 (vano scala), con il subalterno 12, salvo se altri; il subalterno 19 confina, nel suo giro, con la corte del subalterno 26, con il subalterno 26, con il subalterno 20, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 11, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Per il subalterno 11, posto al terzo piano (4° f.t.) e realizzato abusivamente, risulta al contrario che in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5348 ma che la licenza richiesta non è

stata ancora rilasciata. L'autorimessa identificata con il subalterno 19 fa parte di un corpo di fabbrica accessorio, ad una sola elevazione fuori terra, costruito abusivamente in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale. Si osserva, pertanto, che 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 11 è conforme allo stato dei luoghi mentre quella del subalterno 19 non è conforme. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 004 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al terzo piano (4° f.t.) e autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 112,00 m².

Valore dell'intero: 112,00 m² x 590,00 €/m² = € 66.080,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 31 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione

urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 66.080,00 x 0,69 = € 45.595,20.

Valore della quota pignorata: € 45.595,20 x 8/18 = € 20.264,53.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 20.265,00.**

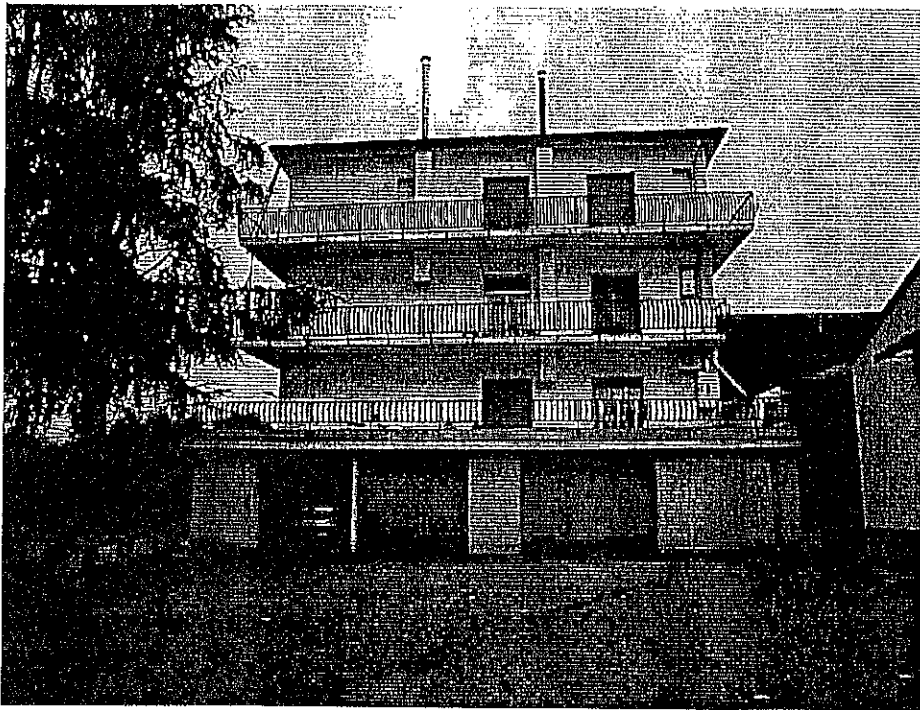
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 11, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.).



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 19, Via San Nicola – autorimessa al piano terra.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 005

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 115,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 247 sub 12.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia delle pratiche edilizie).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 12: appartamento al terzo piano (4° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 102,00 m², è costituita da corridoio, tre camere, cucina e bagno. Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di

circa 27,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti. L'unità immobiliare, disabitata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 115,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: il subalterno 12 della particella 247 è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Costituzione fondo patrimoniale trascritto in data 15/01/2009 ai numeri 762 R.G./520 R.P., derivante da atto rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 09/01/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 12.

Confini: il subalterno 12 confina, nel suo giro, con il subalterno 11, con il subalterno 24 (vano scala), con il subalterno 13, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 12, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Per il subalterno 12, posto al terzo piano (4° f.t.) e realizzato abusivamente, risulta al contrario che in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5346 ma che la licenza richiesta non è stata ancora rilasciata. Si osserva, pertanto, che 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 12 è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle

indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 005 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 115,00 m².

Valore dell'intero: 115,00 m² x 590,00 €/m² = € 67.850,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 24 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 67.850,00 x 0,76 = € 51.566,00.

Valore della quota pignorata: € 51.566,00 x 8/18 = € 22.918,22.

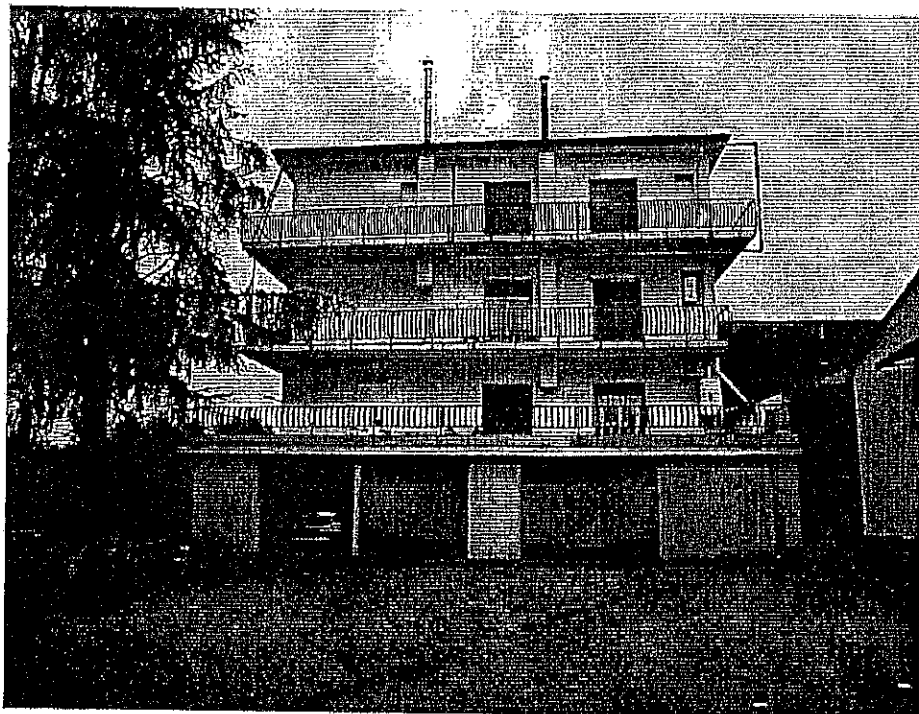
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 22.918,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 12, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° ft.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 006

Comune di Rizziconi, località "Rotta" – fondo rustico di are 64.84, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 39 con la particella 148.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini.....	3
Conformità urbanistico-edilizia.....	3
Conformità catastale.....	3
Vincoli urbanistici	3
Servitù.....	3
Valutazione.....	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi).	

Descrizione: fondo rustico di are 64.84 ubicato in località "Rotta", a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, privo di recinzione, è raggiungibile dalla strada provinciale n° 1 (ex S.S. 111) percorrendo per circa 300 metri una strada interpodereale in terra battuta, non riportata in mappa. Il terreno, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, ha forma regolare, giacitura pianeggiante ed una buona fertilità agronomica. L'agrumeto, coetaneo, ha un sesto d'impianto medio di circa metri 6 per metri 6. La coltura, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione localizzata a microgetti. L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto di impianto medio di circa metri 19 per metri 19. Sul fondo è presente un piccolo fabbricato rurale non censito, ad una sola elevazione fuori terra, costituito da un unico vano che misura metri 4,30 per metri 4,05 e che ha un'altezza interna media di circa 2,80 metri. Il manufatto, realizzato con muratura in blocchi di calcestruzzo non intonacati e tetto ad una falda inclinata rivestita con lastre ondulate di cemento-amianto, copre una superficie di circa 17,00 m². Si

evidenza, infine, che il fondo è diviso in due parti da un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Rosarno che lo attraversa da nord-est a sud-ovest (vedi planimetria allegata).

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: la particella 148 è pervenuta all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/06/2008 ai numeri 11854 R.G./1609 R.P. in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il data 15/07/1988 al n° 790 di R.P. per € 13.427,88, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Francesco Battista in data 18/07/1968.
- 4) Costituzione fondo patrimoniale trascritto in data 15/01/2009 ai numeri 762 R.G./520 R.P., derivante da atto rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 09/01/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, part. 148.

Confini: la particella 148 confina, nel suo giro, con le particelle 91, 46, 175, 88, 149, 63.

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che per il fabbricato di cui al presente lotto non è stata aperta alcuna pratica edilizia. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Conformità catastale: piccolo fabbricato rurale non censito.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

Servità: la particella 148 è gravata da servitù di acquedotto.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Il valore del piccolo fabbricato rurale è stato inglobato nella valutazione complessiva del fondo. Per quanto riguarda la presenza di amianto si

precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 006 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico in un unico corpo di are 64.84, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.

Valore dell'intero: $0.64.84 \text{ ha} \times 58.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 37.607,20$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 25% per tenere conto delle peculiarità del bene, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, della presenza di amianto nonché della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi:

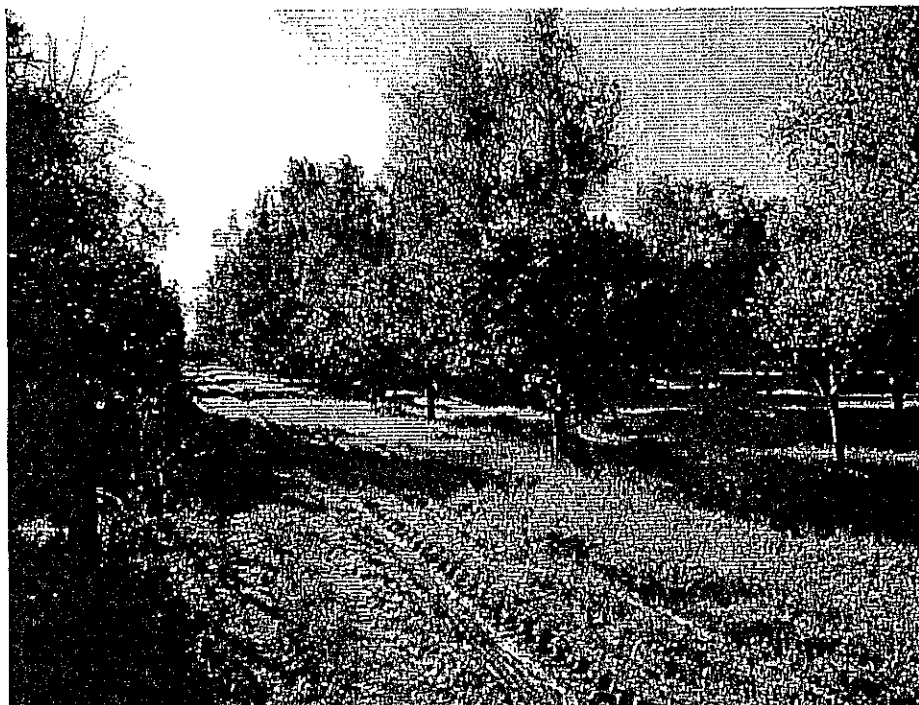
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 37.607,20 \times 0,75 = \text{€ } 28.205,40$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 28.205,40 \times 8/18 = \text{€ } 12.535,73$.

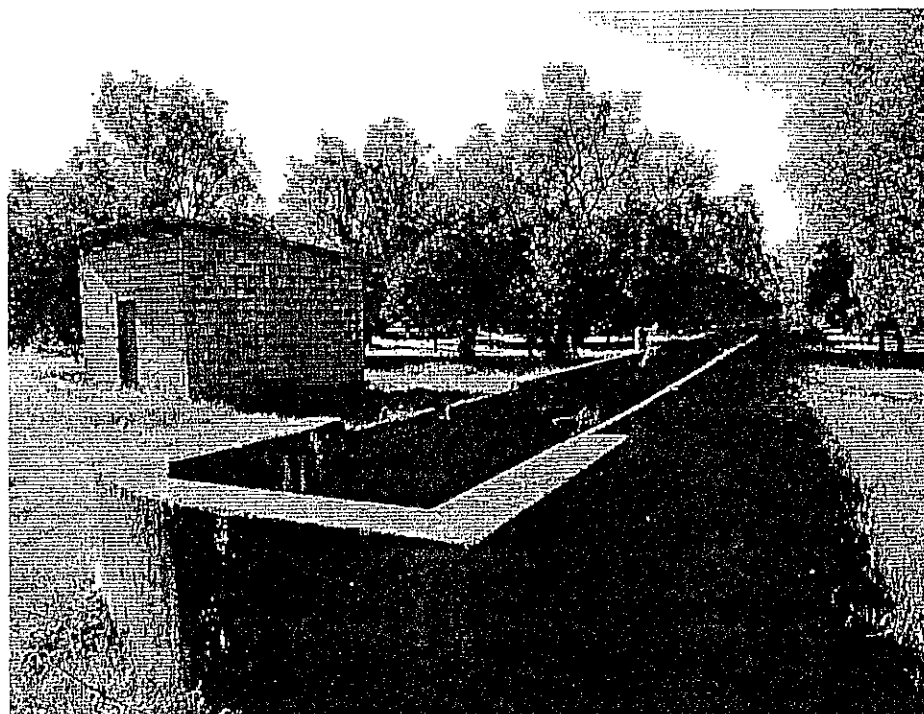
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 12.536,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particella 148, località "Rotta"– fondo rustico di are 64.84, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particella 148, località "Rotta"– sul fondo, attraversato da un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Rosarno, è presente un piccolo fabbricato rurale non censito.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 007

Comune di Rizziconi, località “Cannavà”, Via Libertà – vecchio fabbricato rurale da ristrutturare, della superficie catastale di 600,00 m², identificato nel Catasto Terreni al foglio 42 con la part. 2.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	1
Stato di possesso	1
Provenienza	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	1
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Conformità urbanistico-edilizia	2
Vincoli urbanistici	2
Valutazione	2
Allegati (n° 1 fotografia, l'estratto di mappa, la visura catastale).	

Descrizione: vecchio fabbricato rurale da ristrutturare, ubicato nel centro abitato di Cannavà di Rizziconi, lungo Via Libertà. Il fabbricato, in rovina, è per circa un terzo della sua superficie ad una sola elevazione fuori terra e per la rimanente parte a due elevazioni fuori terra. Il tetto, a falde inclinate, è da sostituire.

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: la particella 2 è pervenuta all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di

E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.

- 2) Ipoteca legale iscritta in data 24/10/2006 ai numeri 22101 R.G./4670 R.P. per € 10.947,26, a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, part. 2.

Confini: la particella 2 confina, nel suo giro, con la particella 3, con strada identificata con la particella 21, con la particella 1, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: il fabbricato, costruito in epoca remota, è da considerare regolare dal punto di vista urbanistico.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona residenziale edificata di tipo "A". Con tale tipo sono classificate le zone edificate costituenti i nuclei più vecchi del centro urbano di Rizziconi, delle frazioni di Drosi e Cirello-Cannavà e dell'abitato di Spina. In tale zona sono ammesse esclusivamente opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e adeguamento statico.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da

intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 007 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Vecchio fabbricato rurale da ristrutturare, costruito su un'area di 600,00 m².

Valore dell'intero: 600,00 m² x 340,00 €/m² = € 204.000,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 70 % che tiene conto dello stato di conservazione del bene nonché della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: € 204.000,00 x 0,30 = € 61.200,00.

Valore della quota pignorata: € 61.200,00 x 8/18 = € 27.200,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ € 27.200,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particella 2, località "Cannavà", Via Libertà – vecchio fabbricato rurale da ristrutturare.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 008

Comune di Rizziconi, località “Cannavà” – fondo rustico di ettari 2.04.80, coltivato ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 42 con la particella 63.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere.....	1
Stato di possesso.....	1
Provenienza	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	1
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini.....	2
Vincoli urbanistici.....	2
Valutazione.....	2
Allegati (n° 2 fotografie, l’estratto di mappa, la visura catastale).	

Descrizione: fondo rustico di ettari 2.04.80 ubicato in località “Cannavà”, a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, delimitato in parte con paletti di legno e filo spinato, confina per circa 70,00 metri con Via Risorgimento in Cannavà. Il terreno, coltivato ad olivo, ha buona fertilità agronomica, forma regolare e giacitura pianeggiante. L’oliveto di tipo tradizionale, con sesto di impianto medio di circa metri 20 per metri 20, è stato infittito con un contro sesto che ha portato la densità di impianto a metri 10 per metri 10.

Diritto da vendere: 8/18 dell’intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell’esecutata.

Provenienza: la particella 63 è pervenuta all’esecutata, per diritti pari all’intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00

(annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, part. 63.

Confini: la particella 63 confina, nel suo giro, con Via Risorgimento in Cannavà, con le particelle 64, 74, 50 e 52.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico la particella 63 (per circa 5.760,00 m²) è classificata come terreno agricolo non edificabile mentre la rimanente porzione ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si

ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 008 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico di ettari 2.04.80, coltivato ad olivo.

Valore dell'intero: $2.04.80 \text{ ha} \times 50.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 102.400,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 102.400,00 \times 0,95 = \text{€ } 97.280,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 97.280,00 \times 8/18 = \text{€ } 43.235,56$.

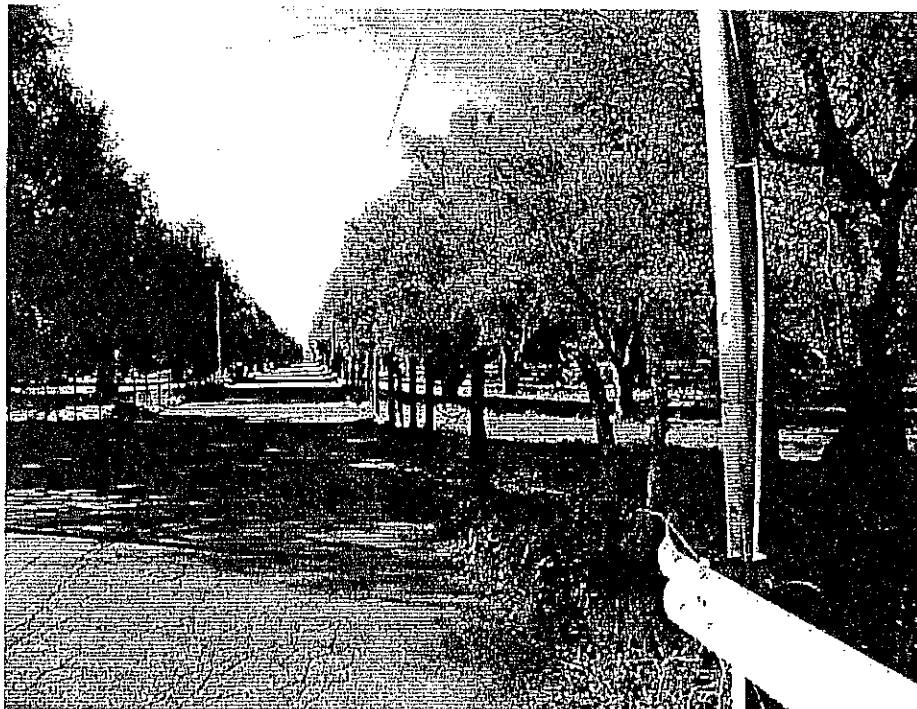
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 43.236,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particella 63, località "Cannavà"— fondo rustico di ettari 2.04.80, coltivato ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particella 63, località "Cannavà"— il fondo confina direttamente con Via Risorgimento in Cannavà.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 009

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – magazzino ad un piano fuori terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale complessiva di circa 325,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 247 sub 1.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Conformità urbanistico-edilizia.....	3
Conformità catastale.....	3
Impianti.....	3
Servitù.....	3
Valutazione.....	3
Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia delle pratiche edilizie	

Descrizione: magazzino con corte di pertinenza esclusiva ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. Il bene, realizzato con struttura in muratura ordinaria ad una sola elevazione fuori terra, fa parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza costituito da più corpi di fabbrica, identificato nel Catasto dei Fabbricati di Rizziconi al foglio 32 con la particella 247. Il subalterno 1, in particolare, è stato costruito in aderenza al lato sud-ovest di un fabbricato in cemento armato a quattro piani fuori terra. La costruzione oggetto del presente lotto ha forma rettangolare con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest, misura in pianta circa metri 9,45 per metri 19,20 e copre una superficie lorda di circa 181,00 m². L'altezza interna utile è pari a circa 3,35 metri. Il tetto, a falde inclinate, è costituito da capriate di legno di castagno ricoperte con lastre ondulate di cemento-amianto; il soffitto, realizzato con pannelli di faesite ancorati alle capriate, si presenta in pessime condizioni di conservazione; le pareti, sia interne e sia

esterne, sono intonacate; il pavimento è in battuto di cemento. Il bene, utilizzato un tempo come frantoio oleario, è oggi destinato a locale di deposito. In aderenza al lato di sud-ovest è stato aggiunto un corpo di fabbrica che copre complessivamente una superficie di circa 68,00 m². La superfetazione, realizzata con struttura in muratura ordinaria, ha il tetto ad una falda inclinata con struttura di legno e copertura di cemento amianto, le pareti intonacate ed il pavimento in battuto di cemento. Sulla corte è presente inoltre un piccolo vano di circa 12,00 m² cui si accede esclusivamente dall'interno di un altro fabbricato costruito sulla confinante particella 590 (vedi planimetria allegata). La corte, gravata di fatto da servitù di passaggio in favore di altri beni, è pavimentata con battuto di cemento ed ha una superficie di circa 430,00 m². La superficie commerciale complessiva del bene ammonta a circa 325,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: il subalterno 1 della particella 247 è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/07/2009 ai numeri 11701 R.G./2037 R.P. per € 290.000,00, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 14/05/2009.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/10/2009 ai numeri 18533 R.G./3199 R.P. per € 160.000,00, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 14/10/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 1.

Confini: il subalterno 1 confina con i subalterni 21 e 26 della part. 247, con Via San Nicola, con le

particelle 862, 857, 635, 590, 606, 786, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che per il subalterno 1 della particella 247, realizzato abusivamente, in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5349 in virtù della quale in data 02/03/1991 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 959. Dal confronto tra le planimetrie allegata alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio di circa 68,00 m²; 2) la realizzazione di un ulteriore vano di circa 12,00 m², annesso al momento al fabbricato costruito sulla confinante particella 590 (per tutte le variazioni descritte vedi la planimetria allegata alla presente relazione). Si osserva pertanto che 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 1 non è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Servitù: la corte è gravata, di fatto, da servitù di passaggio in favore di altri beni confinanti.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata

determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 009 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Magazzino ad un piano fuori terra, con corte di pertinenza, della superficie commerciale di circa 325,00 m².

Valore dell'intero: $325,00 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 97.500,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 40 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, per separare e rendere autonomo il piccolo vano annesso alla confinante particella 590, della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, della presenza di amianto e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

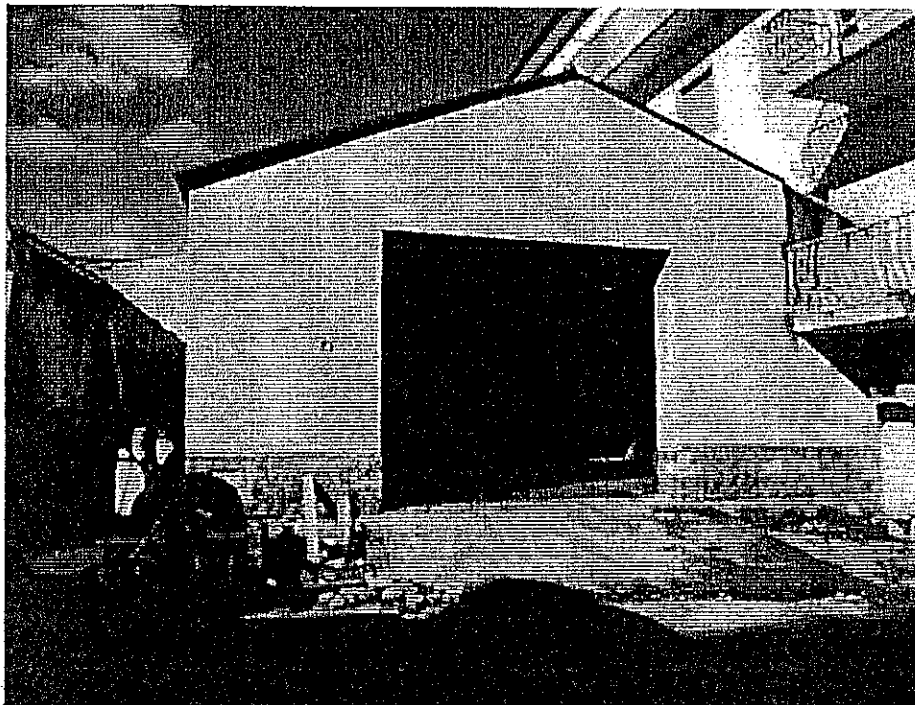
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 97.500,00 \times 0,60 = \text{€ } 58.500,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 58.500,00 \times 8/18 = \text{€ } 26.000,00$.

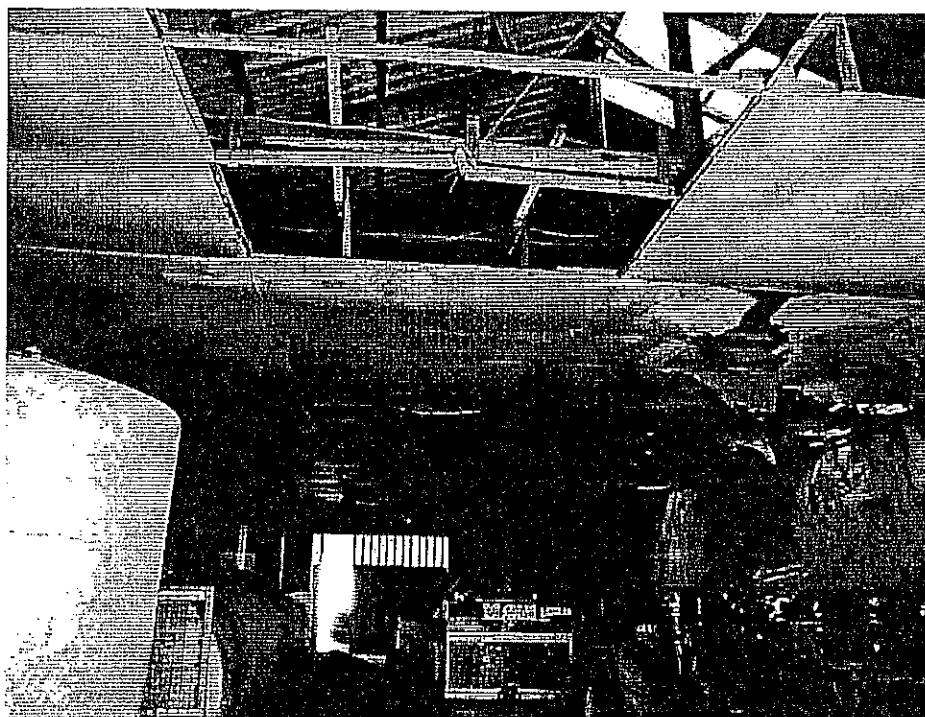
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 26.000,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 1, Via San Nicola – fabbricato ad un piano fuori terra destinato a deposito.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 1, Via San Nicola – il soffitto si presenta in pessime condizioni di conservazione.



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 1, Via San Nicola – interno del corpo di fabbrica costruito in aderenza.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 010

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° ft.), della superficie commerciale di circa 120,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 92 con la particella

247 sub 13

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia delle pratiche edilizie).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 13: appartamento al terzo piano (4° ft.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 107,00 m², è costituita da corridoio, tre camere, cucina e bagno. Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di

circa 27,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti. L'unità immobiliare, disabitata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 120,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: il subalterno 13 della particella 247 è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 13.

Confini: il subalterno 13 confina, nel suo giro, con il subalterno 12, con il subalterno 24 (vano

scala), con il subalterno 14, con la corte del subalterno 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 13, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Per il subalterno 13, posto al terzo piano (4° f.t.) e realizzato abusivamente, risulta che in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5349 in virtù della quale in data 02/03/1991 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 959. Dal confronto tra la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il balcone posto lungo il lato sud-ovest dell'abitazione è stato ampliato di circa 4,00 m². Si osserva, pertanto, che 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 13 è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di

stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 010 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 120,00 m².

Valore dell'intero: 120,00 m² x 590,00 €/m² = € 70.800,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 18 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: € 70.800,00 x 0,82 = € 58.056,00.

Valore della quota pignorata: € 58.056,00 x 8/18 = € 25.802,67.

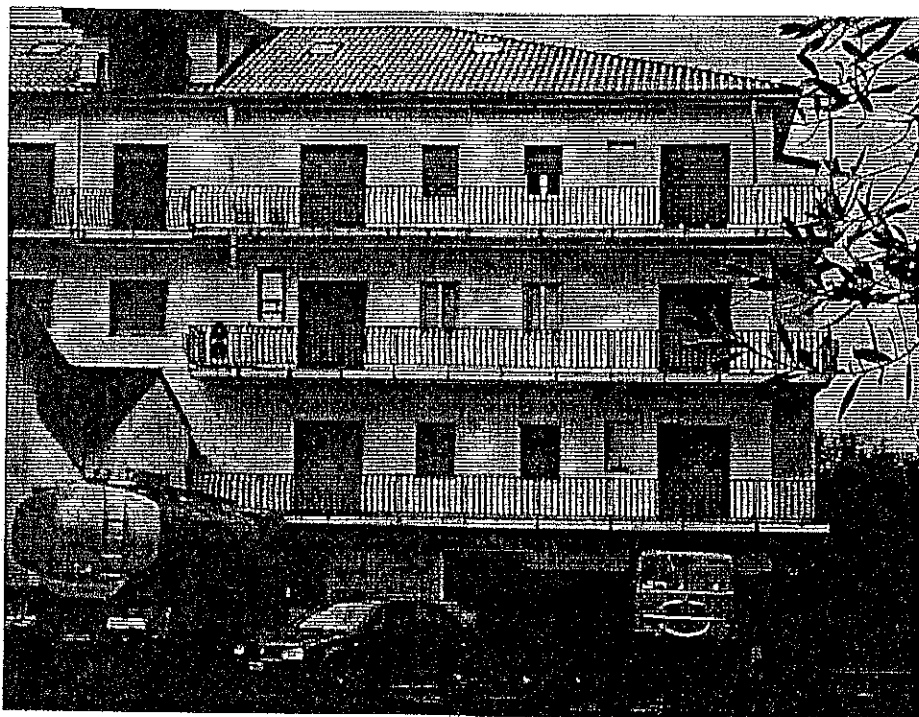
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.803,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 13, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 011

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 126,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella

247 sub 14.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, n° 1 planimetria, la copia delle pratiche edilizie).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 14: appartamento al terzo piano (4° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 113,00 m², è costituita da corridoio, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio. Alla superficie coperta si aggiunge un grande

balcone di circa 27,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti. L'unità immobiliare, disabitata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 126,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: il subalterno 14 della particella 247 è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/07/2009 ai numeri 11701 R.G./2037 R.P. per € 290.000,00, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 14/05/2009.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/10/2009 ai numeri 18533 R.G./3199 R.P. per € 160.000,00, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Reggio Calabria in data 14/10/2009.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 14.

Confini: il subalterno 14 confina, nel suo giro, con il subalterno 13, con il subalterno 24 (vano scala), con la corte dei subalterni 26 e 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 14, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Per il subalterno 14, posto al terzo piano (4° f.t.) e realizzato abusivamente, risulta al contrario che in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 5347 ma che la licenza richiesta non è stata ancora rilasciata. Si osserva, pertanto, che 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 14 manca. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 011 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 126,00 m².

Valore dell'intero: 126,00 m² x 590,00 €/m² = € 74.340,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 24 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

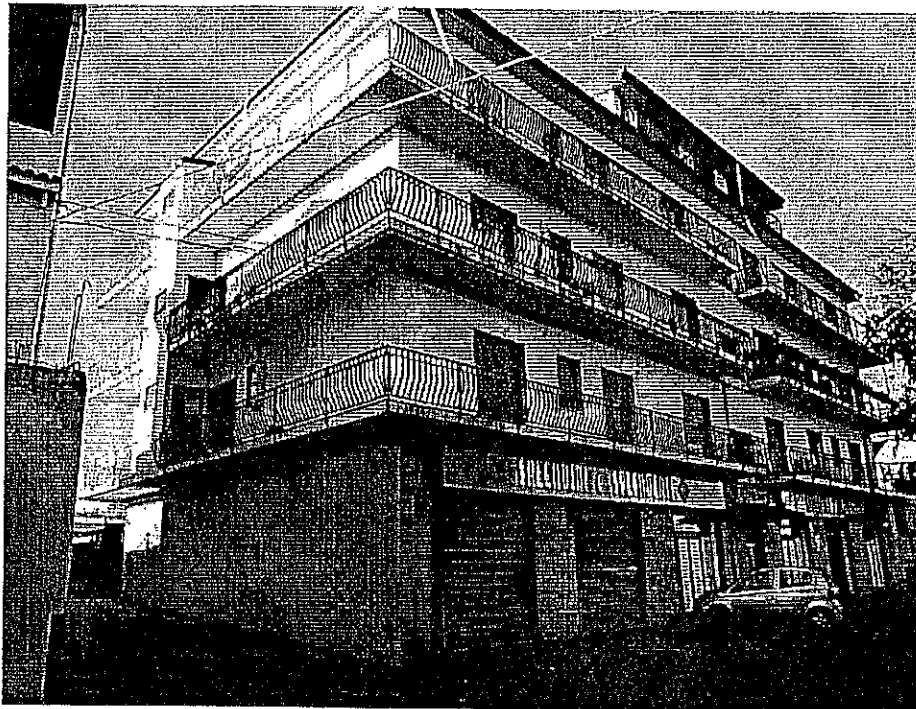
Valore al netto della decurtazione: € 74.340,00 x 0,76 = € 56.498,40.

Valore della quota pignorata: € 56.498,40 x 8/18 = € 25.110,40.

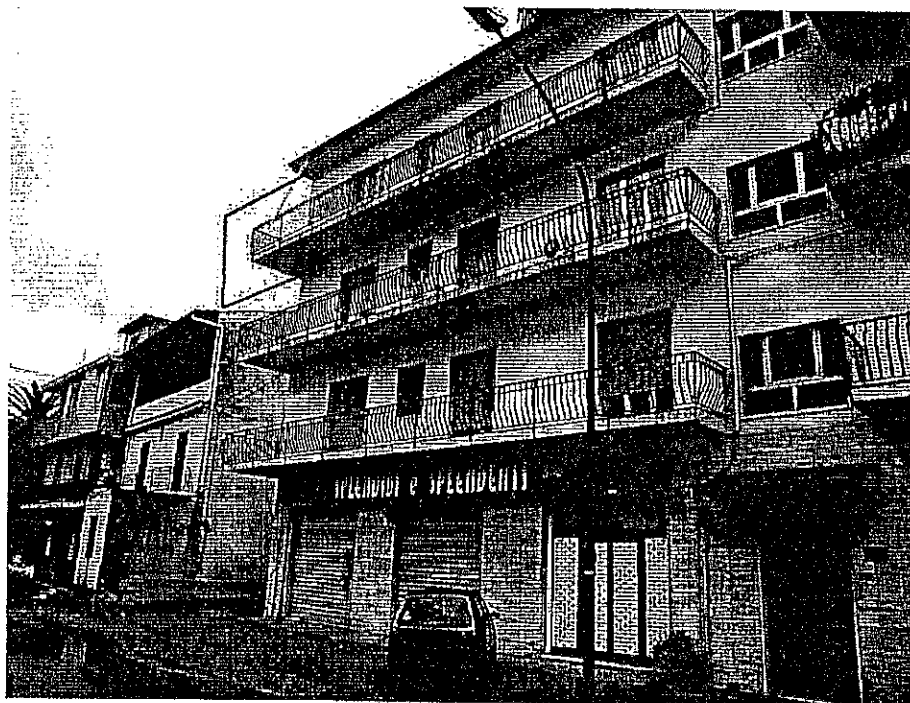
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.110,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 14, Via San Nicola – appartamento al terzo piano (4° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 012

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 220,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella

247 sub 22.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	4
Valutazione	4
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia della concessione di costruzione).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 22: appartamento al primo piano (2° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 190,00 m², è costituita da un ampio ingresso-corridoio, tre camere, soggiorno, cucina e due bagni. Alla superficie coperta si

aggiunge un balcone di circa 35,00 m² comunicante con un terrazzo di circa 60,00 m², realizzato utilizzando la soletta di copertura di un corpo di fabbrica accessorio costruito in aderenza al lato nord-ovest dell'edificio. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato. Si evidenzia che in aderenza al lato sud-ovest dell'edificio, nel tratto confinante con il bene di cui al presente lotto, è stato costruito un capannone ad una sola elevazione fuori terra, con copertura a falde inclinate; per tale ragione le camere dell'appartamento in oggetto esposte a sud-ovest hanno le finestre con luce ridotta. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 220,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: il subalterno 22 della particella 247 è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data

05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 22.

Confini: il subalterno 22 confina, nel suo giro, con il subalterno 26, con il subalterno 24 (vano scala), con il subalterno 5, con il subalterno 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 22, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Dal confronto tra le planimetrie allegate alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire (fusione di due unità immobiliari, diversa distribuzione interna degli spazi) nonché le seguenti difformità: 1) una diversa distribuzione delle aperture con conseguente alterazione dei prospetti dell'edificio; 2) la trasformazione del balcone in un terrazzo, utilizzando la soletta di copertura di un corpo di fabbrica abusivo costruito in aderenza al lato nord-ovest dell'edificio. Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 22 è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico

ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 012 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 220,00 m².

Valore dell'intero: 220,00 m² x 620,00 €/m² = € 136.400,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 19 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

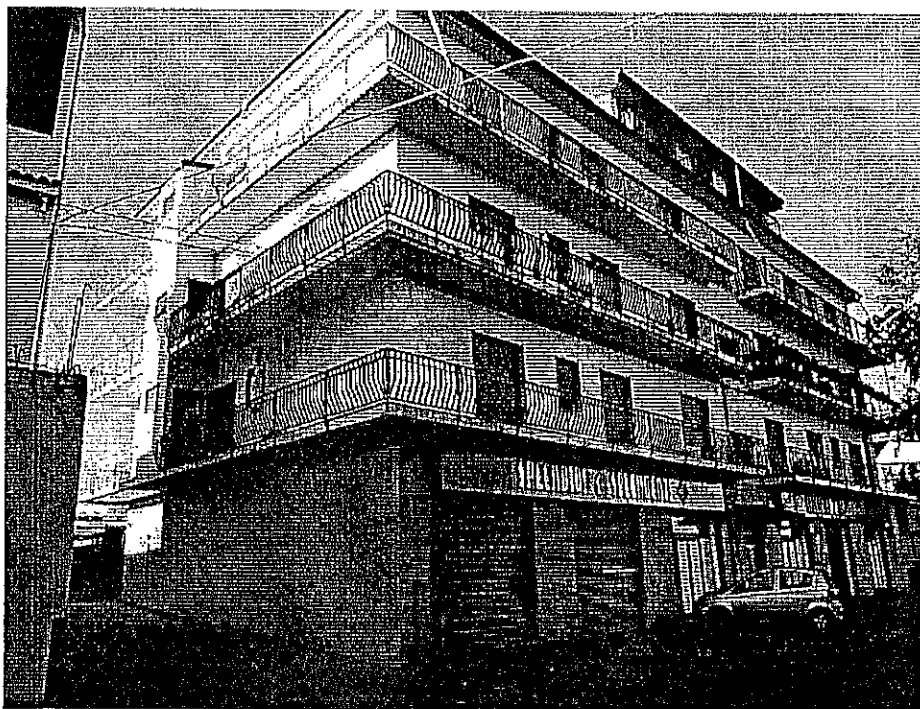
Valore al netto della decurtazione: € 136.400,00 x 0,81 = € 110.484,00.

Valore della quota pignorata: € 110.484,00 x 8/18 = € 49.104,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ € 49.104,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 22, Via San Nicola – appartamento al primo piano (2° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 013

Comune di Rizziconi, località “Rotta” – fondo rustico in due corpi di are 86.60, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 39 con le particelle 145 e 147

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	1
Stato di possesso.....	1
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Vincoli urbanistici.....	2
Valutazione.....	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali).	

Descrizione: fondo rustico di are 86.60 ubicato in località “Rotta”, a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto è costituito dalla particella 145, di are 43.30, e dalla particella 147, anch'essa di are 43.30, poste a circa 34,00 metri di distanza l'una dall'altra. Entrambe le particelle, prive di recinzione, confinano direttamente con la strada provinciale n° 1 (ex S.S. 111) dalla quale sono separate da una barriera di sicurezza (guard rail). L'accesso al fondo avviene dalla strada provinciale percorrendo per circa 200,00 metri una strada interpoderale in terra battuta non riportata in mappa. Il terreno, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, ha buona fertilità agronomica, forma regolare e giacitura pianeggiante. L'agrumeto, coetaneo, ha un sesto d'impianto medio di circa metri 6 per metri 6. La coltura, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione localizzata a microgetti. L'oliveto di tipo tradizionale ha un sesto di impianto medio di circa metri 19 per metri 19.

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: le particelle 145 e 147 sono pervenute all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/06/2008 ai numeri 11854 R.G./1609 R.P. in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il data 15/07/1988 al n° 790 di R.P. per € 13.427,88, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Francesco Battiatà in data 18/07/1968.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, part. 145 e 147.

Confini: la particella 145 confina, nel suo giro, con la Strada Statale n° 111, con le particelle 146, 46, 91, 93, 94 e 93; la particella 147 confina, nel suo giro, con la Strada Statale n° 111, con le particelle 189, 46 e 146.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico la particella 145 (per circa 2.600,00 m²) e la particella 147 (per circa 2.680,00 m²) sono classificate come terreno agricolo non edificabile mentre le rimanenti porzioni di entrambe le particelle ricadono in zona agricola i cui

indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 013 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico in due corpi di are 86.60, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.

Valore dell'intero: $0.86.60 \text{ ha} \times 58.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 50.228,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 50.228,00 \times 0,95 = \text{€ } 47.716,60$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 47.716,60 \times 8/18 = \text{€ } 21.207,38$.

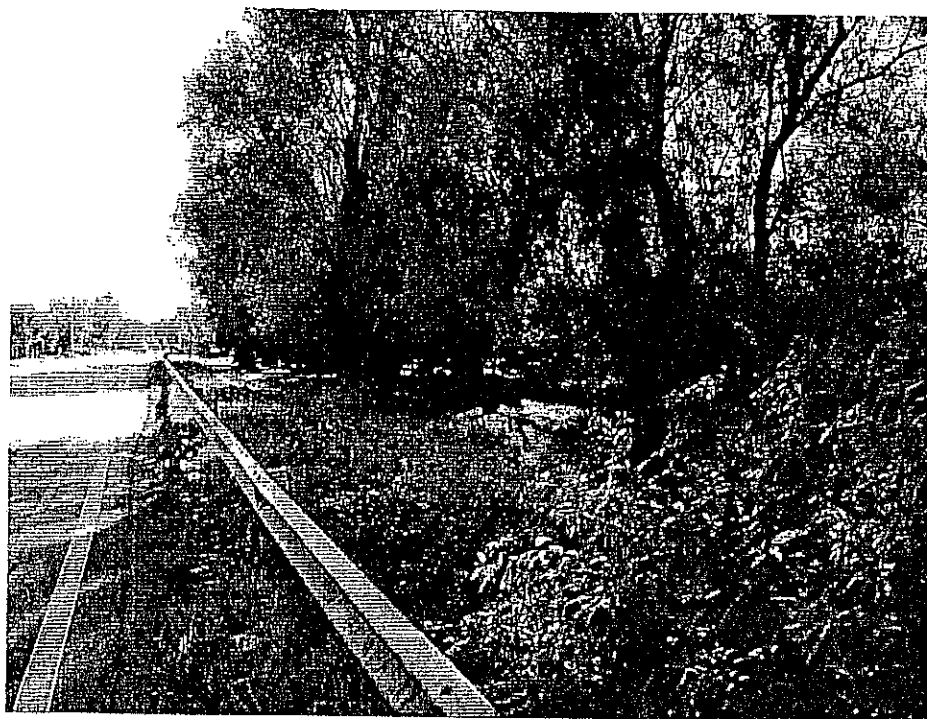
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ € 21.207,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particelle 145 e 147, località "Rotta"– fondo rustico di are 86.60, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particelle 145 e 147, località "Rotta"– il fondo è costituito da due corpi che confinano entrambi con la strada provinciale n° 1 (ex s.s. 111).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 014

Comune di Palmi, contrada "Scinà", strada vicinale Arenile – appartamento al primo piano (2° f.t.) di una villetta bi-familiare con corte di pertinenza, della superficie commerciale complessiva di circa 192,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 502 sub 4.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Servitù	3
Valutazione	3
Allegati (n° 4 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la copia della concessione edilizia).	

Descrizione: il bene fa parte di una villetta bi-familiare a due piani fuori terra, costruita sulla particella 502 della superficie catastale di 960,00 m². Il lotto ha forma pressoché rettangolare, con l'asse maggiore orientato da nord-est a sud-ovest, e misura all'incirca metri 20,00 per metri 48,00; l'estremità sud-ovest del terreno, per un'ampiezza di circa 4,00 metri, è stata destinata a far parte di una strada che consente l'accesso, oltre che al lotto in oggetto, anche ai lotti di terreno limitrofi. L'edificio, realizzato nella prima metà degli anni '80 con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, occupa un'area di sedime di circa 130,00 m² e dispone di una corte di circa 750,00 m². La facciata, intonacata e tinteggiata, presenta in alcuni punti distacchi di intonaco con scopertura delle armature di ferro, esposte così all'azione corrosiva della salsedine. Il vano scala è comune ai sub 3 e 4 che occupano, rispettivamente, il piano terra ed il primo piano della villetta; esso ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. Si precisa che,

al momento, l'accesso al vano scala avviene esclusivamente dall'interno del sub 3.

L'appartamento ha un'altezza interna utile di circa 2,85 metri, una superficie coperta lorda di circa 121,00 m² ed è costituito da un ampio ingresso, un soggiorno, quattro camere ed un bagno. L'unità immobiliare, utilizzata al momento come pertinenza del sub 3, è priva di cucina. Alla superficie coperta si aggiungono due balconi di circa 7,00 m² ed una terrazza di circa 40,00 m². I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato. Le pareti presentano, in prossimità della terrazza e dei balconi, danni per infiltrazione di umidità. L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (vano scale e corte).

La superficie commerciale complessiva del bene è pari a circa 192,00 m².

Diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: la particella 502 sub 4 è pervenuta all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € -158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in

Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 2, part. 502 sub 4.

Confini: la particella 502 di cui il bene fa parte confina, nel suo giro, con le particelle 770, 501, 500, 531, 503, 1028, 877, salvo se altri.

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi risulta che per il bene di cui al presente lotto, realizzato abusivamente, in data 04/05/1995 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n° 7515 in virtù della quale in data 21/04/2004 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 488.

Conformità catastale: la planimetria catastale manca. Si precisa inoltre che al momento il subalterno 4 è privo di una propria autonomia funzionale e costituisce, di fatto, un'unica unità immobiliare assieme al subalterno 3.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

Servitù: l'estremità sud-ovest del terreno, per un'ampiezza di circa 4,00 metri, è gravata da servitù di passaggio in favore dei lotti limitrofi.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 014 - diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Appartamento al primo piano (2° ft.) di una villetta bi-familiare, con corte di pertinenza, della superficie commerciale complessiva di circa 192,00 m²

Valore dell'intero: $192,00 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 153.600,00.$

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 20 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la messa a norma degli impianti, per separare e rendere autonomo il subalterno 4 dal subalterno 3 nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

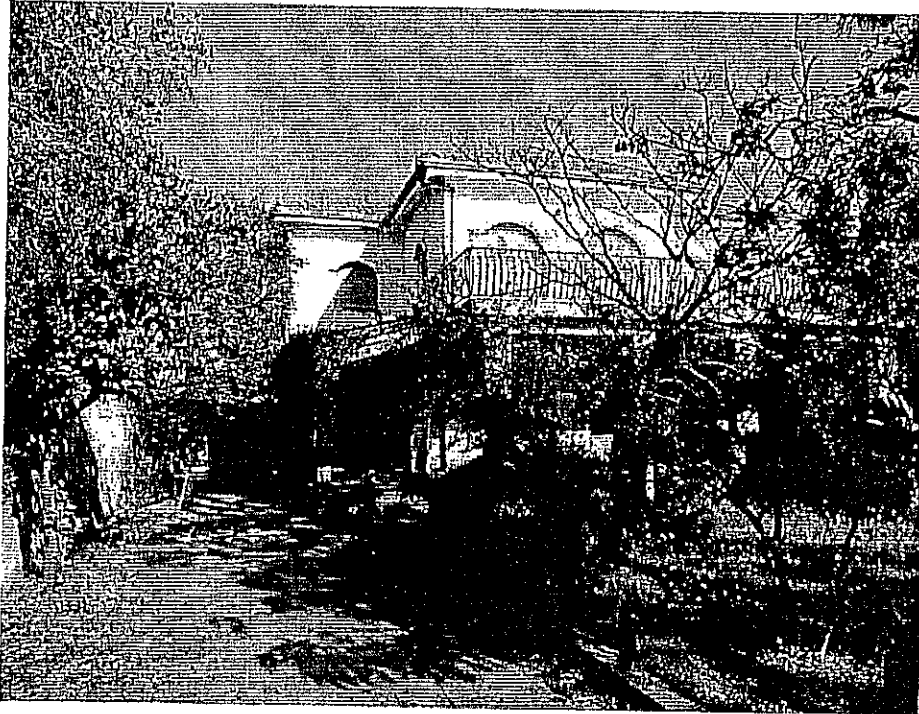
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 153.600,00 \times 0,80 = \text{€ } 122.880,00.$

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 122.880,00 \times 4/18 = \text{€ } 27.306,67.$

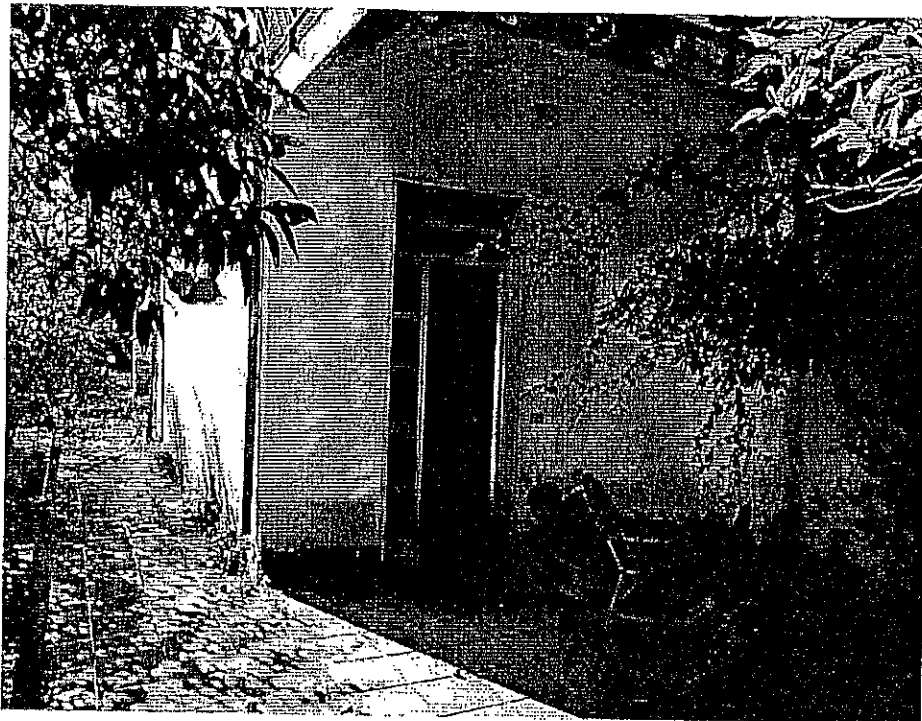
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 27.307,00.**

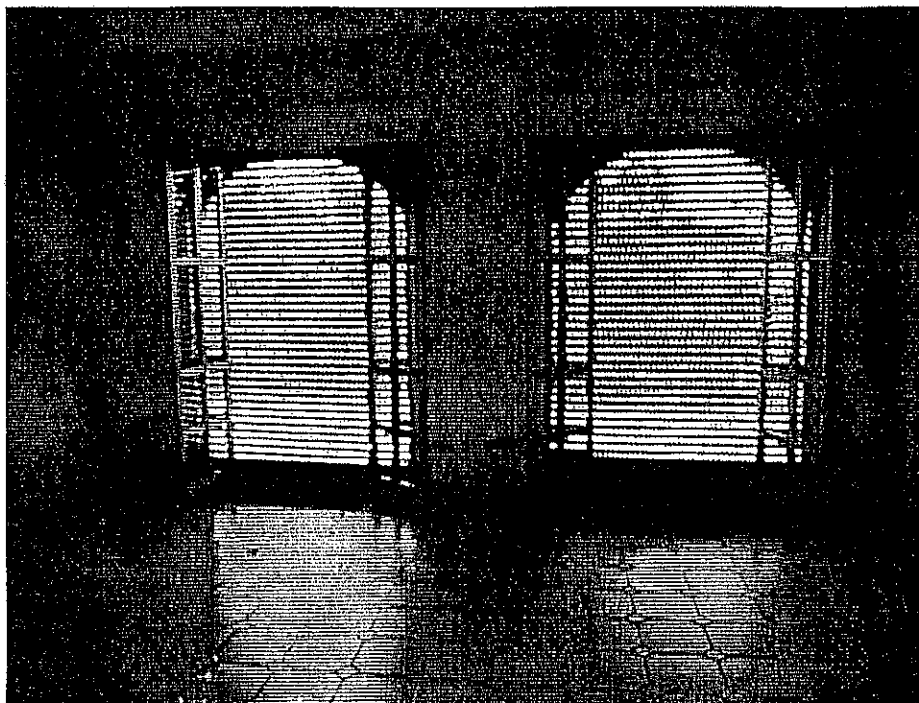
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



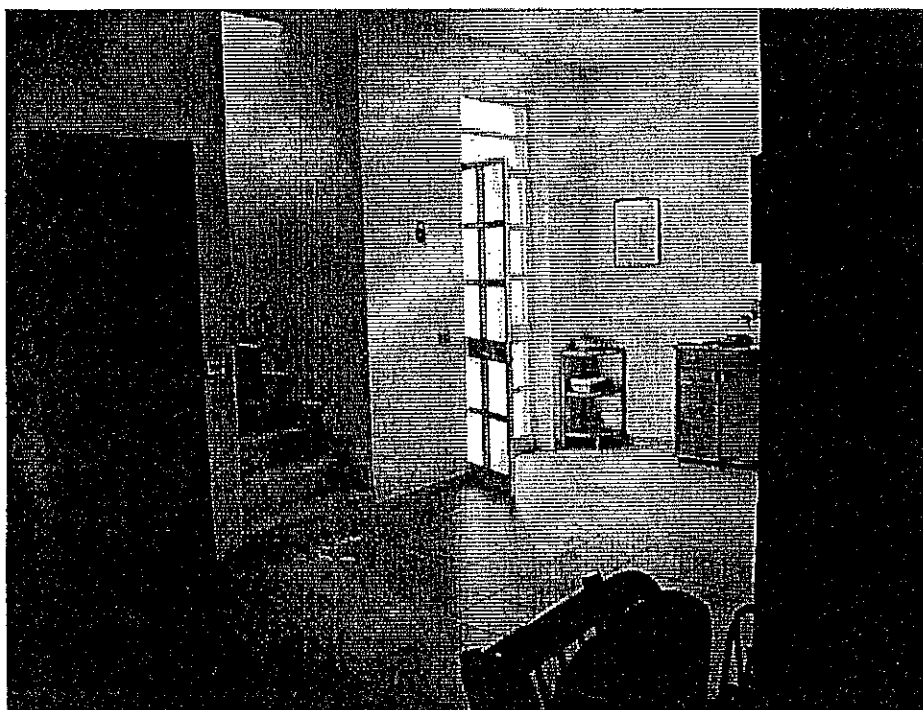
- Foto 1: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 2, particella 502 sub 4, contrada "Scinà", strada vicinale Arenile – appartamento al primo piano (2° f.t.) di una villetta bi-familiare.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 2, particella 502 sub 4 – ingresso comune ai due appartamenti presenti nella villetta.



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 2, particella 502 sub 4 – le pareti presentano, in prossimità della terrazza e dei balconi, danni per infiltrazione di umidità.



- Foto 4: Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 2, particella 502 sub 4 – l'accesso al vano scala, al momento, avviene esclusivamente dall'interno del sub 3 (appartamento al piano terra).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 015

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – magazzino ad un piano fuori terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di circa 175,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 590

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Conformità urbanistico-edilizia	2
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia delle pratiche edilizie).	

Descrizione: magazzino con corte di pertinenza esclusiva, ubicato in prossimità di Via San Nicola alla periferia est del centro abitato di Rizziconi.

Il bene, realizzato con struttura in cemento armato ad una sola elevazione fuori terra, sorge su un'area di sedime di forma rettangolare, con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La costruzione misura in pianta circa metri 8,80 per metri 17,70 e copre una superficie lorda di circa 155,00 m²; l'altezza interna utile è pari a circa 4,50 metri. Il tetto, a falde inclinate, è costituito da capriate di ferro ricoperte con lastre ondulate di cemento-amianto; le pareti, sia interne e sia esterne, sono intonacate; il pavimento è rivestito con piastrelle di gres.

Dall'interno del bene si accede ad un piccolo vano di circa 12,00 m², costruito in aderenza alla parete di nord-est ma ricadente sulla corte della confinante particella 247 sub 1.

L'accesso alla particella 590 avviene da Via San Nicola attraverso le confinanti particelle 247 sub 1 e 635. La corte, pavimentata con battuto di cemento, ha una superficie di circa 95,00 m².

La superficie commerciale complessiva del bene ammonta a circa 175,00 m².

Diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: la particella 590 è pervenuta all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 590.

Confini: la particella 590 confina, nel suo giro, con le particelle 635, 455, 606, 247, salvo se altri (vedi estratto di mappa allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che per il fabbricato identificato con la particella 590, realizzato abusivamente, in data 30/06/1987 è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n°

5349 in virtù della quale in data 02/03/1991 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 959. Nel corso delle suddette indagini non è stata reperita la planimetria relativa al fabbricato in oggetto e, per tale ragione, anche se vi è coincidenza tra le superfici indicate nella pratica di condono e quelle rilevate durante le operazioni di sopralluogo, non è possibile esprimere un parere in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene.

Conformità catastale: manca la planimetria catastale ed il fabbricato non è correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni.

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Per quanto riguarda la presenza di amianto si precisa che, pur non sussistendo in base alla legislazione vigente alcun obbligo per la rimozione delle coperture di cemento-amianto, la presenza di tale materiale in un fabbricato costituisce un incomodo che incide negativamente sulla sua valutazione. Infatti, nel caso in cui le lastre utilizzate per la copertura risultassero friabili a causa di un accentuato stato di degrado, con conseguente rilascio di fibre d'amianto, o si dovesse comunque per altra ragione sostituire il manto di copertura del tetto, sarebbe obbligatorio procedere ad uno degli interventi previsti dalla legge (incapsulamento, sovracopertura, rimozione) con conseguenti maggiori oneri. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 015 - diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Magazzino ad un piano fuori terra, con corte di pertinenza, della superficie commerciale di circa

175,00 m².

Valore dell'intero: $175,00 \text{ m}^2 \times 320,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 56.000,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 25 % che tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per la messa a norma degli impianti, per chiudere l'accesso al piccolo vano costruito sulla confinante particella 247 sub 1, della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, della presenza di amianto e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

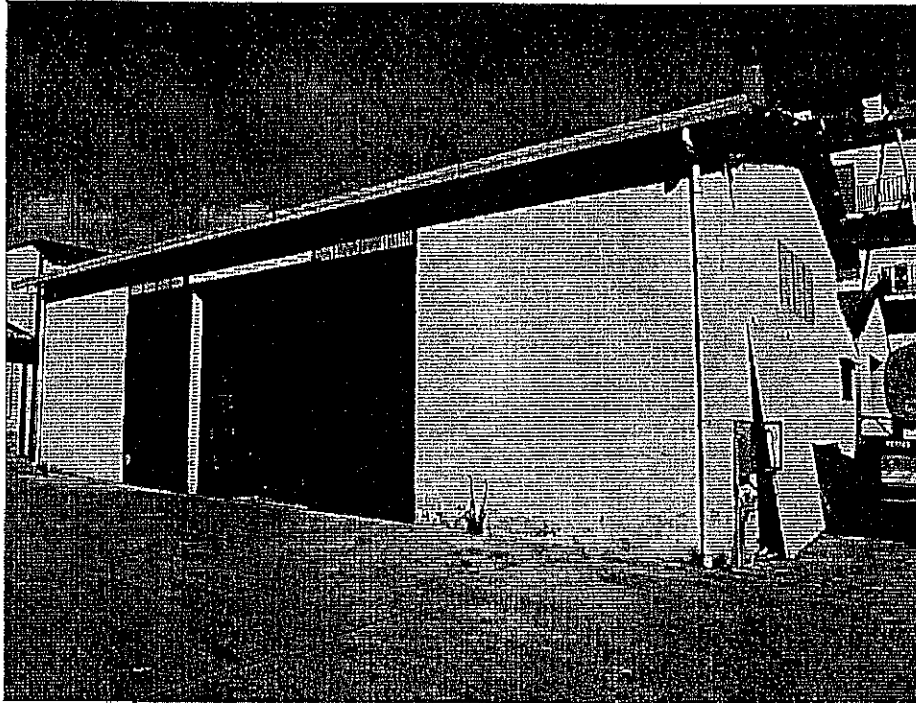
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 56.000,00 \times 0,75 = \text{€ } 42.000,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 42.000,00 \times 4/18 = \text{€ } 9.333,33$.

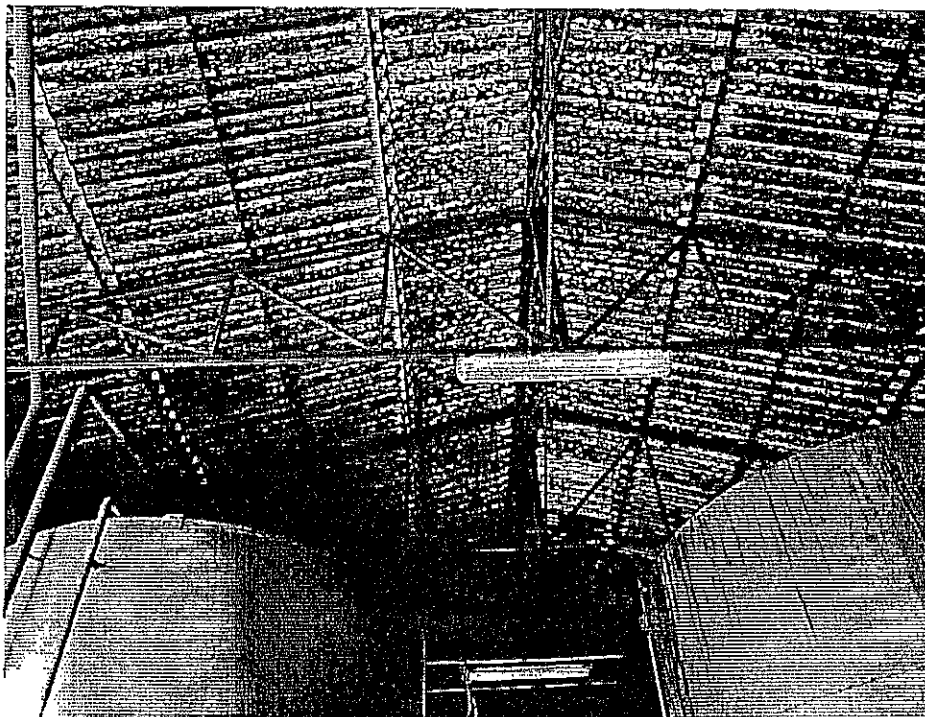
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 9.333,00.**

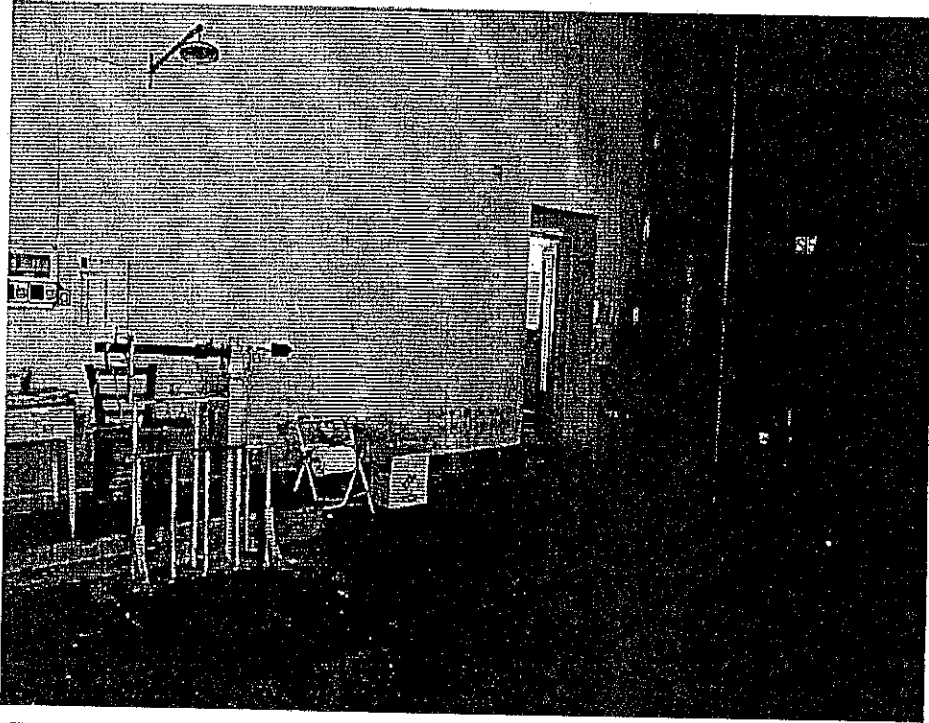
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 590 – fabbricato ad un piano fuori terra destinato a deposito.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 590 – copertura di cemento-amianto vista dall'interno del fabbricato.



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 590 – dall'interno si accede ad un piccolo vano di circa 12,00 m² ricadente sulla corte della confinante particella 247 sub 1.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 016

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al primo piano (2° f.t.) e autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 132,00 m², rispettivamente identificati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 247 sub 5 e sub 21.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
Identificazione catastale.....	3
Confini.....	3
Conformità urbanistico-edilizia.....	3
Conformità catastale.....	4
Impianti.....	4
Valutazione.....	4
Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, la copia della concessione di costruzione).	

Descrizione: i beni fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 5: appartamento al primo piano (2° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 107,00 m², è costituita da corridoio, tre camere, cucina e bagno. Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di

circa 23,00 m². I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti. L'unità immobiliare, disabitata, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

- particella 247 sub 21: autorimessa al piano terra (1° ft.), della superficie coperta lorda di circa 28,00 m². Il bene fa parte di un gruppo di tre autorimesse, ricavate all'interno di un corpo di fabbrica accessorio costruito in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale, alle quali si accede da Via San Nicola attraverso le particelle 13 e 793. Le tre unità immobiliari sono gravate da servitù di passaggio in favore di un vano posto all'interno del fabbricato principale, asservito a sua volta alle varie unità abitative ivi presenti. Il bene, con altezza interna utile di circa 2,35 metri, è rifinito al rustico. Si precisa che l'insieme delle tre unità immobiliari, contrariamente a quanto riportato nelle schede presentate per l'accatastamento, è privo di setti divisorii interni e dispone di due accessi comuni anziché di tre accessi indipendenti.

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a circa 132,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: i subalterni 5 e 21 della particella 247 sono pervenuti all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di donazione rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 206 R.G./151 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/1994 ai numeri 5799 R.G./355 R.P. per £ 500.000.000 pari a € 258.228,45 (e successiva nota di rettifica iscritta in data 16/09/1995 ai numeri 13687 R.G./979 R.P.) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di

mutuo rogato dal notaio Francesco Maria Albanese in data 29/03/1994.

- 2) Ipoteca legale iscritta in data 18/08/2006 ai numeri 16950 R.G./2917 R.P. per € 12.081,78, a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma: dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 5 e sub 21.

Confini: il subalterno 5 confina, nel suo giro, con il subalterno 22, con il subalterno 24 (vano scala), con il subalterno 6, con la corte del subalterno 1, salvo se altri; il subalterno 21 confina, nel suo giro, con il subalterno 20, con il subalterno 26, con il subalterno 1, con la corte del subalterno 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 5, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Dal confronto tra le planimetrie allegata alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire (diversa

distribuzione interna degli spazi) nonché la seguente difformità: 1) una diversa distribuzione delle aperture con conseguente alterazione dei prospetti dell'edificio. L'autorimessa identificata con il subalterno 21 fa parte di un corpo di fabbrica accessorio, ad una sola elevazione fuori terra, costruito abusivamente in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale. Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 5 è conforme allo stato dei luoghi mentre quella del subalterno 21 non è conforme. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 016 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al primo piano (2° f.t.) e autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie

commerciale complessiva di circa 132,00 m².

Valore dell'intero: $132,00 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 85.800,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 24 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 85.800,00 \times 0,76 = \text{€ } 65.208,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 65.208,00 \times 8/18 = \text{€ } 28.981,33$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta **€ 28.981,00.**

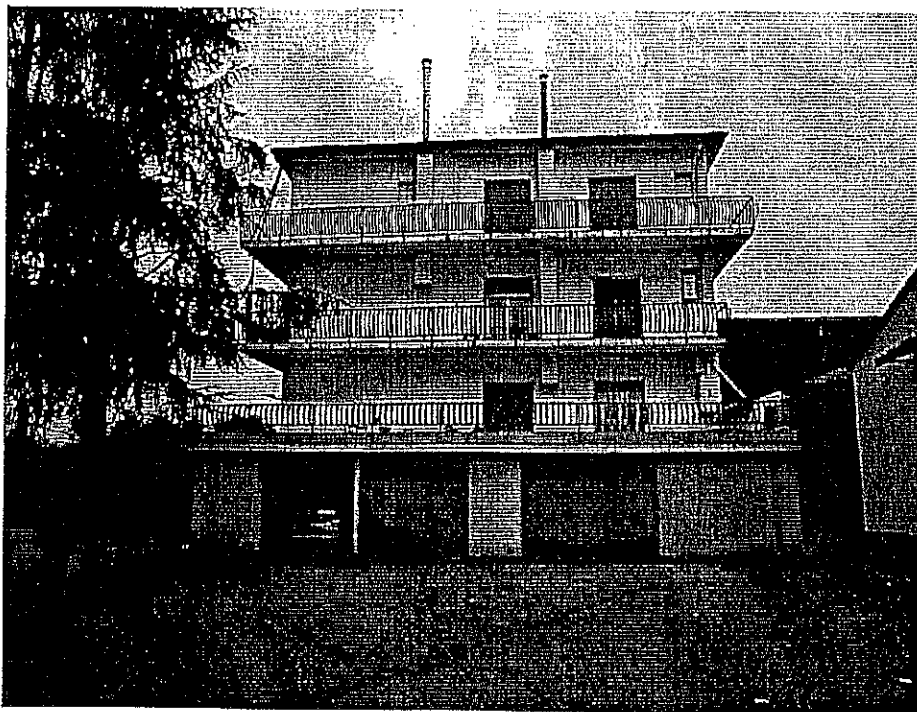
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 5, Via San Nicola – appartamento al primo piano (4^o ft.).



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 21, Via San Nicola – autorimessa al piano terra.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 017

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 126,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 62 con la particella

247 sub 6.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
Identificazione catastale.....	3
Confini.....	3
Conformità urbanistico-edilizia.....	3
Conformità catastale.....	3
Impianti.....	4
Valutazione.....	4
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia della concessione di costruzione).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 6: appartamento al primo piano (2° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 112,00 m², è costituita da corridoio, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio. Alla superficie coperta si aggiunge un grande

balcone di circa 28,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato; l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con elementi radianti in alluminio. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 126,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è stato concesso in locazione a terzo in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Provenienza: il subalterno 6 della particella 247 è pervenuto all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di donazione rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 206 R.G./151 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/1994 ai numeri 5799 R.G./355 R.P. per € 500.000.000 pari a € 258.228,45 (e successiva nota di rettifica iscritta in data 16/09/1995 ai numeri 13687 R.G./979 R.P.) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Francesco Maria Albanese in data 29/03/1994.
- 2) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in

Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 6.

Confini: il subalterno 6 confina, nel suo giro, con il subalterno 5, con il subalterno 24 (vano scala), con la corte dei subalterni 26 e 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 6, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Dal confronto tra le planimetrie allegata alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire (diversa distribuzione interna degli spazi) nonché le seguenti difformità: 1) la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul balcone; 2) una diversa distribuzione delle aperture con conseguente alterazione dei prospetti dell'edificio. Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 6 è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed

estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 017 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al primo piano (2° f.t.), della superficie commerciale di circa 126,00 m².

Valore dell'intero: 126,00 m² x 650,00 €/m² = € 81.900,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 18 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

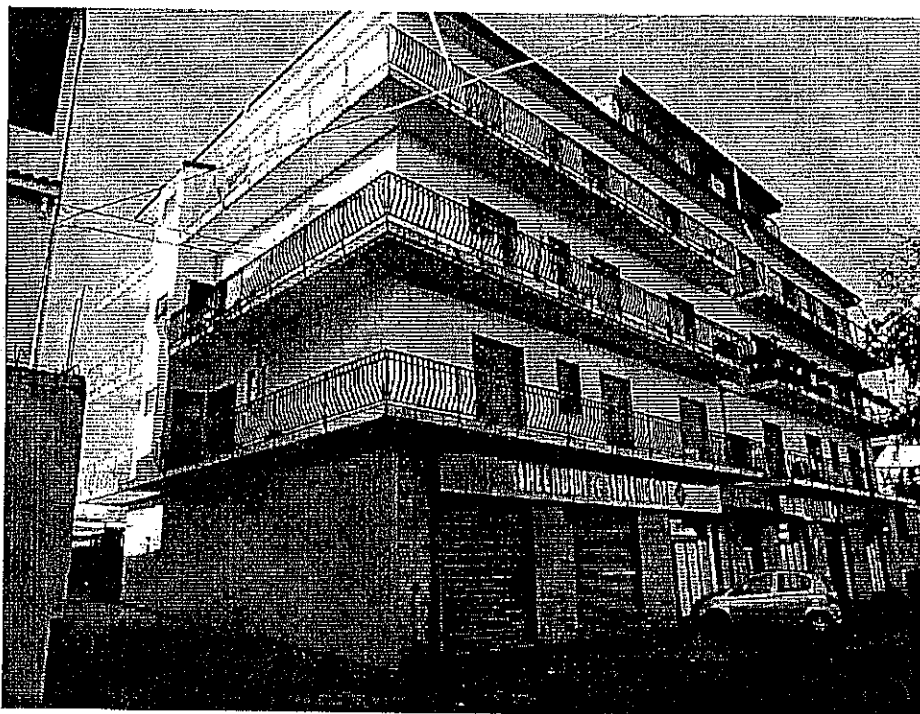
Valore al netto della decurtazione: € 81.900,00 x 0,82 = € 67.158,00.

Valore della quota pignorata: € 67.158,00 x 8/18 = € 29.848,00.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 29.848,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 6, Via San Nicola – appartamento al primo piano (2° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 018

Comune di Rizziconi, località "Rotta" – fondo rustico di ettari 1.24.50, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 39 con le particelle 149 e 150.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	1
Stato di possesso	1
Provenienza	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Vincoli urbanistici	2
Servità	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi).	

Descrizione: fondo rustico di ettari 1.24.50 ubicato in località "Rotta", a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, privo di recinzione, è raggiungibile dalla strada provinciale n° 1 (ex S.S. 111) percorrendo per circa 300 metri una strada interpodereale in terra battuta non riportata in mappa. Il terreno, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, ha buona fertilità agronomica, forma regolare e giacitura pianeggiante. L'agrumeto, coetaneo, ha un sesto d'impianto medio di circa metri 6 per metri 6. La coltura, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione localizzata a microgetti. L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto di impianto medio di circa metri 19 per metri 19. La particella 149 (vedi planimetria allegata) è divisa in due parti da un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Rosarno che la attraversa da nord-est a sud-ovest.

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: le particelle 149 e 150 sono pervenute all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù

di atto di donazione rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 206 R.G./151 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/06/2008 ai numeri 11854 R.G./1609 R.P. in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il data 15/07/1988 al n° 790 di R.P. per € 13.427,88, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Francesco Battiata in data 18/07/1968.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, part. 149 e 150.

Confini: le particelle 149 e 150 confinano, nel loro insieme, con le particelle 148, 88, 24, 18, 22, 41 e 63.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli

edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

Servitù: la particella 149 è gravata da servitù di acquedotto.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 018 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico in due corpi, di ettari 1.24.50, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.

Valore dell'intero: 1.24.50 ha x 54.000,00 €/ha = € 67.230,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10% per tenere conto delle peculiarità del bene nonché della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: € 67.230,00 x 0,90 = € 60.507,00.

Valore della quota pignorata: € 60.507,00 x 8/18 = € 26.892,00.

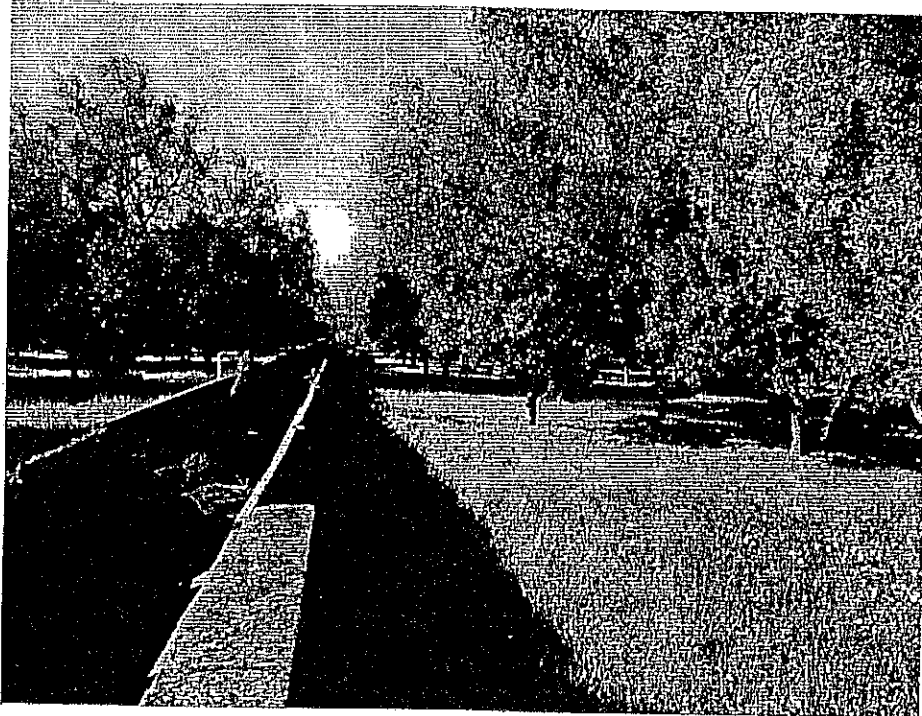
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 26.892,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particelle 149 e 150, località "Rotta"– fondo rustico di ettari 1.24.50, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particelle 149 e 150, località "Rotta"– la particella 149 è attraversata da un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Rosarno.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 019

Comune di Rizziconi, località "Piraino" – fondo rustico di ettari 1.45.22, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 291.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	2
Stato di possesso.....	2
Provenienza.....	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Conformità urbanistico-edilizia.....	2
Conformità catastale.....	3
Vincoli urbanistici.....	3
Valutazione.....	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi).	

Descrizione: fondo rustico di ettari 1.45.22 ubicato in località "Piraino", a circa dodici chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, privo di recinzione, è costituito da un unico corpo raggiungibile dalla strada provinciale n° 46 percorrendo per circa 1,5 chilometri una strada interpodereale in terra battuta, non riportata in mappa. La qualificazione catastale attuale non corrisponde più allo stato dei luoghi poiché il fondo oggi è coltivato ad agrumi consociati ad un olivo. Il terreno, di forma irregolare e con giacitura pianeggiante, è dotato di buona fertilità agronomica. L'agrumeto, coetaneo, ha un sesto d'impianto medio di circa metri 5 per metri 5. La coltura, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione localizzata a microgetti. L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto medio di circa metri 13 per metri 13. Sul fondo è presente un piccolo fabbricato rurale non censito ad una sola elevazione fuori terra e con altezza interna utile di circa 2,60 metri, della superficie coperta complessiva di circa 22,00 m². Il manufatto, realizzato con struttura in muratura ordinaria e copertura piana, è costituito da un vano

che misura metri 3,80 per metri 3,70, cui si aggiunge sul lato ovest un piccolo portico di metri 3,80 per metri 2,00 (vedi planimetria allegata).

Diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutata.

Provenienza: la particella 291 è pervenuta all'esecutata, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di donazione rogato dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 206 R.G./151 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca legale iscritta in data 24/10/2006 ai numeri 22101 R.G./4670 R.P. per € 10.947,26, a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 13, part. 291.

Confini: la particella 291 confina, nel suo giro, con le particelle 290, 137, 358, 168, 140 e 126.

Conformità urbanistico-edilizia: da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che per il fabbricato di cui al presente lotto non è stata aperta alcuna pratica edilizia. Si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, che per le

opere abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Conformità catastale: fabbricato da inserire in mappa.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Il valore del piccolo fabbricato rurale è stato inglobato nella valutazione complessiva del fondo il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 019 - diritto da vendere: 4/18 dell'intero.

Fondo rustico di ettari 1.45.22, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.

Valore dell'intero: 1.45.22 ha x 54.000,00 €/ha = € 78.418,80.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10% per tenere conto delle spese

da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia nonché della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: € 78.418,80 x 0,90 = € 70.576,92.

Valore della quota pignorata: € 70.576,92 x 4/18 = € 15.683,76.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 15.684,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 13, particella 291, località "Piraino"– fondo rustico di ettari 1.45.22, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 13, particella 291, località "Piraino"– piccolo fabbricato rurale non censito.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 020

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al secondo piano (3° f.t.) e autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale complessiva di circa 132,00 m², rispettivamente identificati nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella 247 sub 9 e sub 20.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	3
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	4
Impianti	4
Valutazione	4
Allegati (n° 3 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, n° 1 planimetria indicativa dello stato dei luoghi, la copia della concessione di costruzione).	

Descrizione: i beni fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 9: appartamento al secondo piano (3° f.t.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri ed una superficie coperta lorda di circa 107,00 m², era costituita, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, da corridoio, tre camere, cucina e bagno. Nel

corso delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare è stata trasformata, previo accorpamento, in zona notte del confinante subalterno 23 (vedi planimetria allegata). Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di circa 23,00 m². I pavimenti sono rivestiti con parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di pvc-legno con vetro camera, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

- particella 247 sub 20: autorimessa al piano terra (1° f.t.), della superficie coperta lorda di circa 28,00 m². Il bene fa parte di un gruppo di tre autorimesse, ricavate all'interno di un corpo di fabbrica accessorio costruito in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale, alle quali si accede da Via San Nicola attraverso le particelle 13 e 793. Le tre unità immobiliari sono gravate da servitù di passaggio in favore di un vano posto all'interno del fabbricato principale, asservito a sua volta alle varie unità abitative ivi presenti. Il bene, con altezza interna utile di circa 2,35 metri, è rifinito al rustico. Si precisa che l'insieme delle tre unità immobiliari, contrariamente a quanto riportato nelle schede presentate per l'accatastamento, è privo di setti divisorii interni e dispone di due accessi comuni anziché di tre accessi indipendenti.

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a circa 132,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: i subalterni 9 e 20 della particella 247 sono pervenuti all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da €

158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.

- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 9 e sub 20.

Confini: il subalterno 9 confina, nel suo giro, con il subalterno 23, con il subalterno 24 (vano scala), con il subalterno 25, con la corte del subalterno 1, salvo se altri; il subalterno 20 confina, nel suo giro, con il subalterno 19, con il subalterno 26, con il subalterno 21, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 9, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Dal confronto tra le planimetrie allegata alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni nella distribuzione interna degli spazi e la fusione con il confinante subalterno 23, opere per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire, nonché le seguenti difformità: 1) una diversa distribuzione delle aperture con conseguente alterazione dei prospetti dell'edificio. L'autorimessa identificata con il subalterno 20 fa parte di un corpo di fabbrica accessorio, ad una sola elevazione fuori terra, costruito abusivamente in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato principale. Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di

costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, 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.

Conformità catastale: le planimetrie catastali dei subalterno 9 e 20 non sono conformi allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 020 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al secondo piano (3° ft.) e autorimessa al piano terra (1° ft.), della superficie commerciale complessiva di circa 132,00 m².

Valore dell'intero: 132,00 m² x 620,00 €/m² = € 81.840,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 30 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione

urbanistico-catastale, per la messa a norma degli impianti, per separare e rendere autonomo il subalterno 9 dal confinante subalterno 23 nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

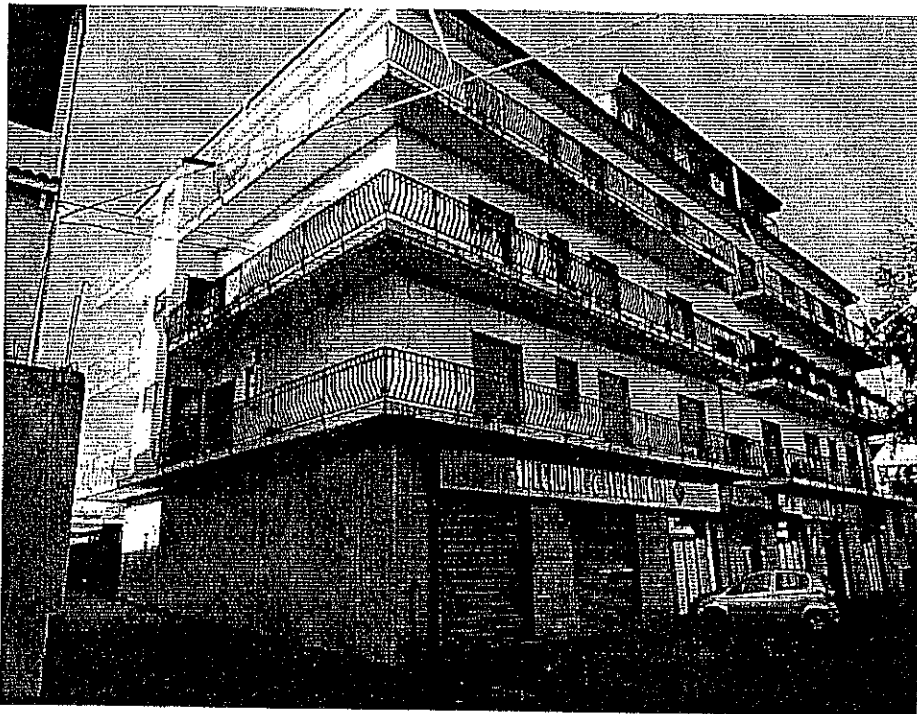
Valore al netto della decurtazione: € 81.840,00 x 0,70 = € 57.288,00.

Valore della quota pignorata: € 57.288,00 x 8/18 = € 25.461,33.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.461,00.**

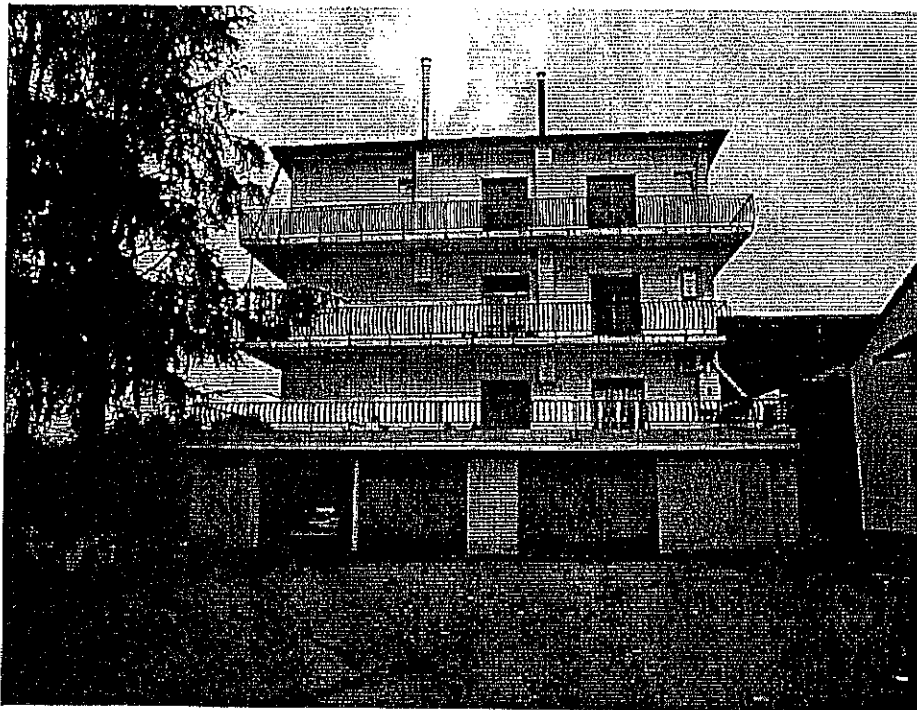
L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 9, Via San Nicola – appartamento al secondo piano (3° f.t.).



- Foto 3: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 20, Via San Nicola – autorimessa al piano terra.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 021

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – appartamento al secondo piano (3° ft.), della superficie commerciale di circa 126,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella

(247 sub 25.)

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	3
Confini	3
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia della concessione di costruzione).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata. Il vano scala ha il pavimento rivestito di marmo, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; in adiacenza al vano scala è presente un vano ascensore non utilizzato il cui accesso, al momento, è stato chiuso con un setto murario. Il lotto è così composto:

- particella 247 sub 25: appartamento al secondo piano (3° ft.). L'unità immobiliare, con un'altezza interna utile di circa 3,00 metri, ha una superficie coperta lorda di circa 113,00 m²; il bene, destinato al momento a studio medico, è costituito da un corridoio, una sala d'attesa, uno studio

con annessa sala visite, un laboratorio, un bagno e un ripostiglio. Alla superficie coperta si aggiunge un grande balcone di circa 27,00 m² che corre lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti con piastrelle di ceramica, quello della sala visite è stato successivamente ricoperto con linoleum; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le finestre sono di alluminio anodizzato con vetro singolo, protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Del bene fanno parte le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 126,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: il subalterno 14 della particella 247 è pervenuto all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 25.

Confini: il subalterno 25 confina, nel suo giro, con il subalterno 9, con il subalterno 24 (vano scala), con la corte dei subalterni 26 e 1, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: l'appartamento di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 25, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Dal confronto tra le planimetrie allegata alla concessione edilizia con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate delle variazioni per le quali non è richiesto il rilascio di permesso di costruire (diversa distribuzione interna degli spazi) nonché le seguenti difformità: 1) la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul balcone; 2) una diversa distribuzione delle aperture con conseguente alterazione dei prospetti dell'edificio. Gli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire possono essere assentiti con semplice segnalazione d'inizio attività a norma dell'articolo 22 primo e secondo comma, 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.

Conformità catastale: la planimetria catastale del subalterno 25 è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che nonostante sia stato presentato l'elaborato planimetrico, con l'indicazione dell'area di sedime occupata dall'insieme delle varie unità immobiliari, non è ancora stata aggiornata la mappa del Catasto Terreni con il corretto inserimento del fabbricato (vedi elaborato planimetrico ed estratto di mappa allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 021 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Appartamento al terzo piano (4° f.t.), della superficie commerciale di circa 126,00 m².

Valore dell'intero: 126,00 m² x 620,00 €/m² = € 78.120,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 18 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

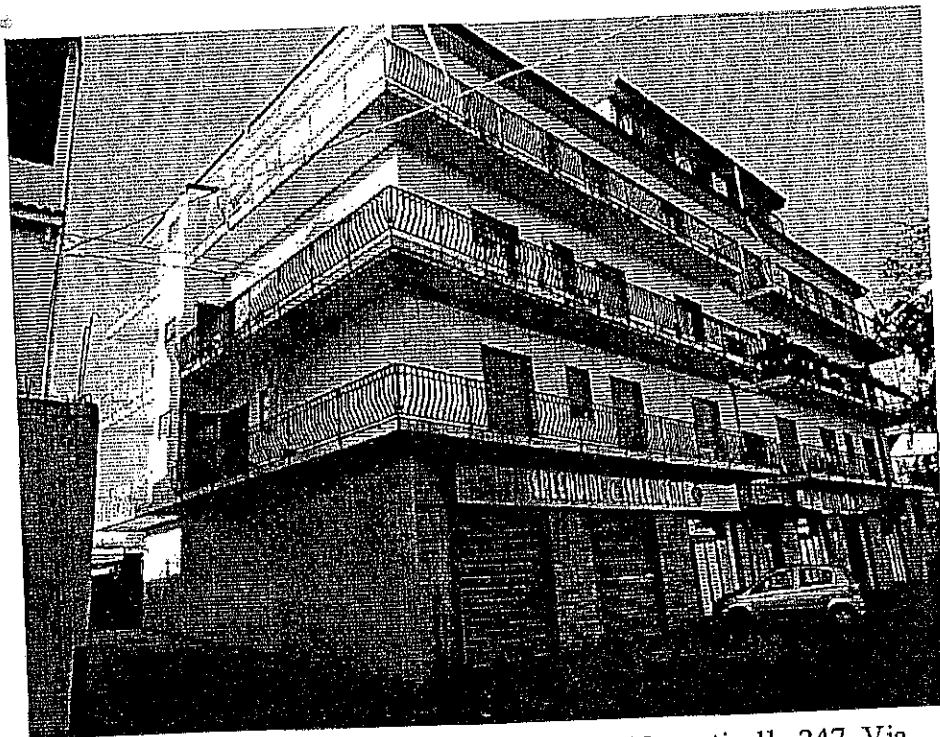
Valore al netto della decurtazione: € 78.120,00 x 0,82 = € 64.058,40.

Valore della quota pignorata: € 64.058,40 x 8/18 = € 28.470,40.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ € 28.470,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 25, Via San Nicola – appartamento al secondo piano (3° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 022

Comune di Rizziconi, Via San Nicola – negozio al piano terra (1° ft.), della superficie commerciale di circa 375,00 m², identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 con la particella

247 sub 26.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	2
Stato di possesso	2
Provenienza	2
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Conformità urbanistico-edilizia	3
Conformità catastale	3
Impianti	3
Valutazione	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, la copia delle pratiche edilizie, la copia del contratto di affitto).	

Descrizione: il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato lungo Via San Nicola, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. L'edificio, costituito da quattro piani fuori terra oltre sottotetto, è stato realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate, su un'area di sedime a forma di rettangolo con l'asse maggiore orientato da sud-est a nord-ovest. La facciata, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacata e tinteggiata.

Il negozio ha un'altezza interna utile di circa 4,20 metri ed è costituito da un ampio locale destinato alla vendita, da un piccolo ripostiglio e da un w.c. La planimetria presentata per l'accatastamento riporta anche un vano da destinare ad uso ufficio che al momento, previa la demolizione dei tramezzi, è stato accorpato al più ampio locale destinato alla vendita. L'unità immobiliare, di forma pressoché rettangolare, misura circa metri 14,00 per metri 30,00; essa occupa quasi per intero il piano terra dell'edificio, con esclusione del vano scala e di un vano tecnico a servizio delle unità

abitative soprastanti, posto allo spigolo ovest del fabbricato. I due lati corti sono privi di aperture, il lato lungo di sud-est ha tre finestre che si affacciano sulla corte del confinante subalterno 1, il lato lungo di nord-ovest ha sei porte-vetrine che si aprono su Via San Nicola. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte-vetrine sono di alluminio con vetro singolo, protette da serrande metalliche. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone. La superficie commerciale complessiva del bene ammonta a circa 375,00 m².

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: occupato da terzo in virtù di contratto di affitto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata del contratto è di anni sei con decorrenza 01/03/2005.

Provenienza: il subalterno 26 della particella 247 è pervenuto all'esecutato, per diritti pari a 2/3 dell'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, part. 247 sub 26.

Confini: il subalterno 26 confina, nel suo giro, con il subalterno 24 (vano scala), con i subalterni 1,

21, 20, 19, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistico-edilizia: il negozio di cui al presente lotto, identificato con il subalterno 26, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a quattro piani fuori terra oltre sottotetto, costruito in tempi successivi. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi risulta che i primi tre piani f.t. sono stata realizzati in virtù della concessione di costruzione n° 2451, rilasciata in data 04/09/1978. Per il subalterno 26 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n° 49/2004 per lavori di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso. Si osserva che la planimetria allegata alla sopra citata pratica edilizia presenta alcune differenze nella suddivisione interna degli spazi.

Conformità catastale: lo stato dei luoghi è conforme a quello indicato nella planimetria catastale, fatta eccezione per l'intervenuto abbattimento dei tramezzi di un vano destinato a uso ufficio. Si precisa che, al contrario, l'elaborato planimetrico non riporta un vano posto allo spigolo ovest del fabbricato, all'interno dell'attuale delimitazione del sub 26, al quale si accede dalle confinanti unità immobiliari identificate con i subalterni 19, 20 e 21. Il fabbricato di cui il bene fa parte non è stato correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni (vedi allegati).

Impianti: non conformi alla normativa vigente.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. La superficie commerciale è stata determinata secondo le regole adottate dalla Borsa immobiliare di Milano. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 022 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Negozio al piano terra (1° f.t.), della superficie commerciale di circa 375,00 m².

Valore dell'intero: $375,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 318.750,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 10 % che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita dei beni indivisi, per la messa a norma degli impianti nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:

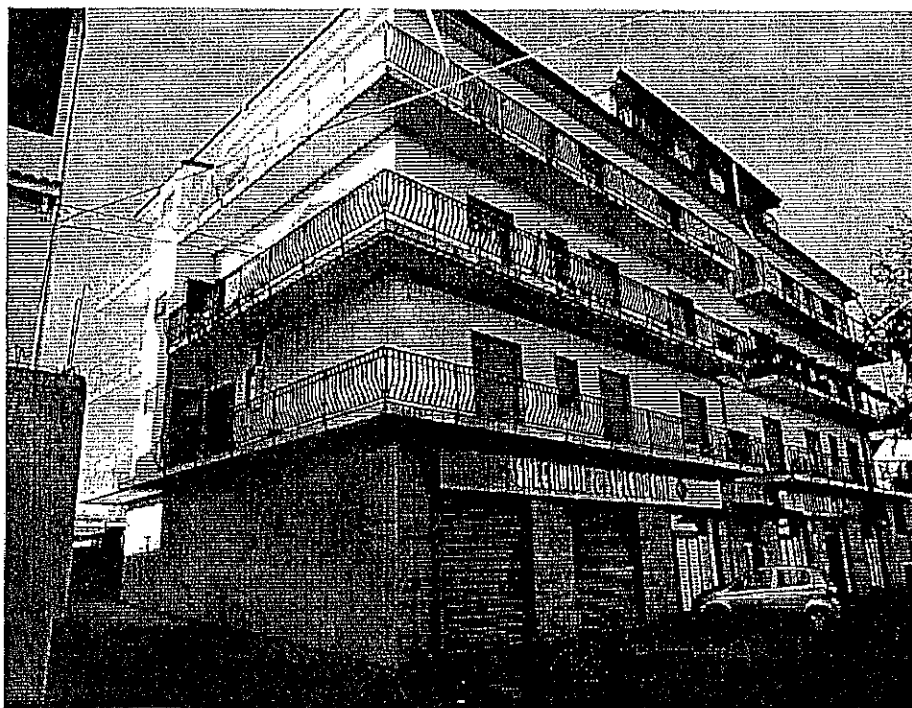
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 318.750,00 \times 0,90 = \text{€ } 286.875,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 286.875,00 \times 8/18 = \text{€ } 127.500,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ € 127.500,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247, Via San Nicola – fabbricato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto.



- Foto 2: Catasto Fabbricati di Rizziconi, foglio 32, particella 247 sub 26, Via San Nicola – negozio al piano terra (1° f.t.).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 023

Comune di Rizziconi, località “Cannavà” – fondo rustico di ettari 4.05.70, coltivato ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 42 con le particelle 64 e 65.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	1
Stato di possesso.....	1
Provenienza.....	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	1
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Vincoli urbanistici.....	2
Valutazione.....	2
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, le visure catastali).	

Descrizione: fondo rustico di ettari 4.05.70 ubicato in località “Cannavà”, a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, delimitato in parte con paletti di legno e filo spinato, confina per circa 156,00 metri con Via Risorgimento in Cannavà. Il terreno, coltivato ad olivo, ha buona fertilità agronomica, forma regolare e giacitura pianeggiante. L'oliveto di tipo tradizionale, con sesto di impianto medio di circa metri 20 per metri 20, è stato infittito con un contro sesto che ha portato la densità di impianto a metri 10 per metri 10.

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: le particelle 64 e 65 sono pervenute all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il 07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00

(annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, part. 64 e 65.

Confini: le particelle 64 e 65 confinano, nel loro insieme, con Via Risorgimento in Cannavà, con le particelle 72, 74 e 63.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00 dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi,

comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 023 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico di ettari 4.05.70, coltivato ad olivo.

Valore dell'intero: $4.05.70 \text{ ha} \times 50.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 202.850,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 202.850,00 \times 0,95 = \text{€ } 192.707,50$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 192.707,50 \times 8/18 = \text{€ } 85.647,78$.

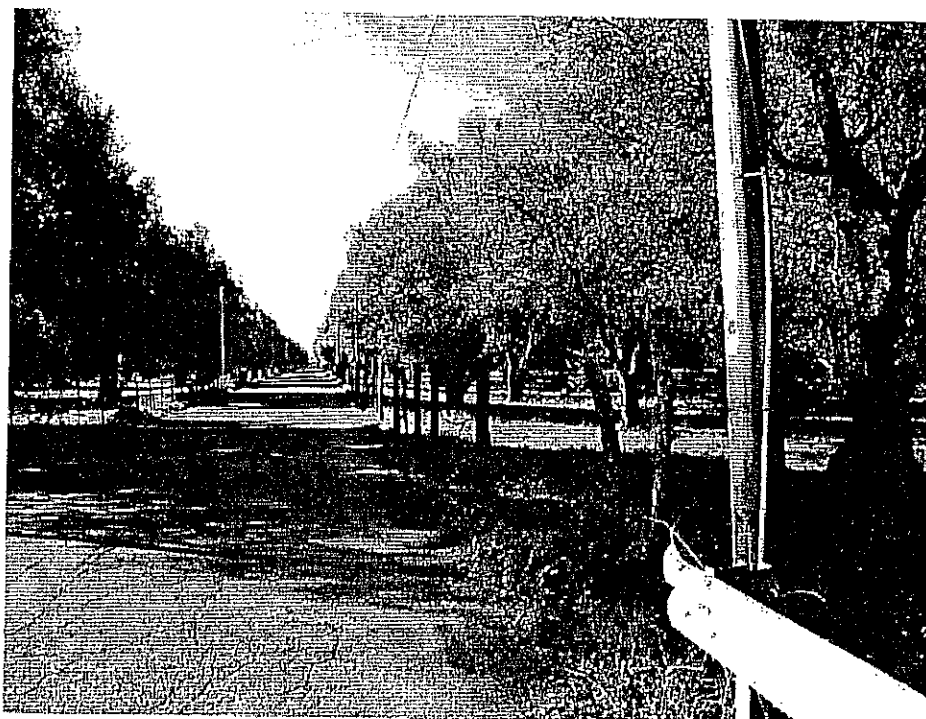
Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 85.648,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particelle 64 e 65, località "Cannavà"– fondo rustico di ettari 4.05.70, coltivato ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 42, particelle 64 e 65, località "Cannavà"– il fondo confina direttamente con Via Risorgimento in Cannavà.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 024

Comune di Rizziconi, località “Rotta” – fondo rustico di are 43.30, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, identificato nel Catasto Terreni al foglio 39 con la particella 146.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	1
Stato di possesso.....	1
Provenienza.....	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Vincoli urbanistici.....	2
Valutazione.....	3
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale).	

Descrizione: fondo rustico di are 43.30 ubicato in località “Rotta”, a circa cinque chilometri di distanza dal centro abitato di Rizziconi. Il lotto, privo di recinzione, confina direttamente con la strada provinciale n° 1 (ex S.S. 111) dalla quale è separato da una barriera di sicurezza (guard rail). L'accesso al fondo avviene dalla strada provinciale percorrendo per circa 200,00 metri una strada interpodereale in terra battuta, non riportata in mappa. Il terreno, coltivato ad agrumi consociati ad olivo, ha buona fertilità agronomica, forma regolare e giacitura pianeggiante. L'agrumeto, coetaneo, ha un sesto d'impianto medio di circa metri 6 per metri 6. La coltura, in discrete condizioni di vegetazione, è dotata di impianto di irrigazione localizzata a microgetti. L'oliveto, di tipo tradizionale, ha un sesto di impianto medio di circa metri 19 per metri 19.

Diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

Provenienza: la particella 146 è pervenuta all'esecutato, per diritti pari all'intero, in virtù di atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Concetta Maria Costa in data 05/01/2009, trascritto il

07/01/2009 ai numeri 205 R.G./150 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 19/06/2008 ai numeri 11854 R.G./1609 R.P. in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il data 15/07/1988 al n° 790 di R.P. per € 13.427,88, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Francesco Battiatà in data 18/07/1968.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, part. 146.

Confini: la particella 146 confina, nel suo giro, con la S.S. n° 111, con le particelle 147, 46 e 145.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico la particella 146 (per circa 2.460,00 m²) é classificata come terreno agricolo non edificabile mentre la rimanente porzione ricade in zona agricola i cui indici urbanistici sono: "lotto minimo su cui è consentita l'edificazione è rappresentato dall'unità aziendale minima pari a mq 6.000; indice di fabbricabilità per abitazioni agricole 0,013 mq/mq; indice di fabbricabilità per impianti produttivi 0,10 mq/mq; altezza massima edifici residenziali metri 7,00; distanza minima degli edifici dai confini di proprietà metri 5,00; distanza minima degli edifici dai cigli stradali: metri 60,00 dai cigli delle autostrade, metri 40,00 dai cigli delle strade di grande comunicazione, metri 40,00 dai cigli delle strade statali, metri 30,00

dai cigli delle strade provinciali, metri 10,00 dai cigli delle strade comunali; distanza minima tra i fabbricati metri 10,00; distanza minima tra i fabbricati ricadenti all'interno dello stesso lotto metri 15,00; serre a struttura mobile: come unica prescrizione si impone che vengano poste a distanza di metri 5,00 da tutti i confini.

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è l'ettaro. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 024 - diritto da vendere: 8/18 dell'intero.

Fondo rustico di are 43.30, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.

Valore dell'intero: $0.43.30 \text{ ha} \times 58.000,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 25.114,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione forfetaria del 5% per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di beni indivisi:

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 25.114,00 \times 0,95 = \text{€ } 23.858,30$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 23.858,30 \times 8/18 = \text{€ } 10.603,69$.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **€ 10.604,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particella 146, località "Rotta"– fondo rustico di are 43.30, coltivato ad agrumi consociati ad olivo.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 39, particella 146, località "Rotta"– il fondo confina con la strada provinciale n° 1 (ex s.s. 111).

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 025

Comune di Rizziconi, località “Vennarella” – terreno edificabile della superficie catastale di 619,00 m², identificato nel Catasto Terreni al foglio 32 con la particella 732.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	1
Stato di possesso	1
Provenienza	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Vincoli urbanistici	2
Valutazione	2

Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale).

Descrizione: terreno edificabile, della superficie catastale di 619,00 m², ubicato in prossimità di Via Francesco Cilea, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. Il bene ricade all'interno di un'area urbanizzata di recente espansione, classificata secondo il vigente strumento urbanistico come zona di tipo “B1” (zona di completamento). Il terreno, privo di recinzione, è occupato da un oliveto consociato in parte ad agrumi. Il lotto ha forma regolare, giacitura pianeggiante e confina per circa 22,00 metri con strada di piano non ancora realizzata.

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dei comproprietari.

Provenienza: i diritti pari ad un mezzo dell'intero sulla particella 732 sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita rogato in data 09/06/1997 dal dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova, trascritto il 16/06/1997 ai numeri 8896 R.G./7731 di R.P. e successiva convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulata con atto ricevuto in data 11/07/2002 dalla dott.ssa Rita Tripodi, trascritto il di 01/08/2002 ai numeri 11531 R.G./9136 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, part. 732.

Confini: la particella 732 confina, nel suo giro, con le particelle 788, 649, 698, 731.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona omogenea di tipo "B1" (zona di completamento) i cui indici urbanistici sono: "densità fondiaria 3,00 mc/mq; massima copertura del lotto 50%; distanza tra i fabbricati 10,00 metri; distanza dai confini 0,00 metri oppure 5,00 metri; altezza massima edifici 10,00 metri; numero massimo dei piani ft. 3; parcheggi 1,00 mq/10 mc di volume; distacco dalle strade 3,00 metri e, dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti; lotto minimo edificabile 500,00 mq."

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da

intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 025 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Terreno edificabile della superficie catastale di 619,00 m²

Valore dell'intero: 619,00 m² x 90,00 €/m² = € 55.710,00.

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

Valore al netto della decurtazione: € 55.710,00 x 0,95 = € 52.924,50.

Valore della quota pignorata: € 52.924,50 x 1/2 = € 26.462,25.

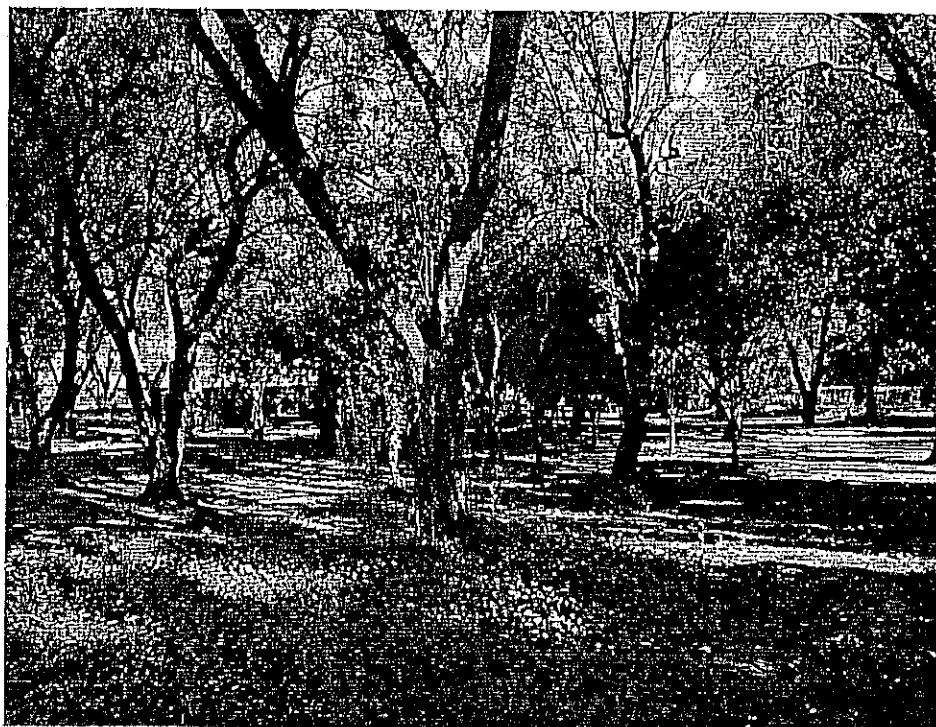
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ € 26.462,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 732, località "Vennarella"– terreno edificabile di 619,00 m². Il lotto confina con strada da realizzare.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 732, località "Vennarella"– terreno edificabile di 619,00 m² occupato da un oliveto consociato in minima parte ad agrumi.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 026

Comune di Rizziconi, località “Vennarella” – terreno edificabile della superficie catastale di 640,00 m², identificato nel Catasto Terreni al foglio 32 con la particella 1141.

INDICE

Descrizione.....	1
Diritto da vendere.....	1
Stato di possesso.....	1
Provenienza.....	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	2
Identificazione catastale.....	2
Confini.....	2
Vincoli urbanistici.....	2
Valutazione.....	2

Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale).

Descrizione: terreno edificabile, della superficie catastale di 640,00 m², ubicato in prossimità di Via Francesco Cilea, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. Il bene ricade all'interno di un'area urbanizzata di recente espansione, classificata secondo il vigente strumento urbanistico come zona di tipo “B1” (zona di completamento). Il terreno, privo di recinzione, è occupato da un oliveto. Il lotto ha forma regolare, giacitura pianeggiante e confina per circa 36,00 metri con strada di piano non ancora realizzata.

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dei comproprietari.

Provenienza: i diritti pari ad un mezzo dell'intero sulla particella 1141 sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita rogato in data 09/06/1997 dal dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova, trascritto il 16/06/1997 ai numeri 8896 R.G./7731 di R.P. e successiva convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulata con atto ricevuto in data 11/07/2002 dalla dott.ssa Rita Tripodi, trascritto il di 01/08/2002 ai numeri 11531 R.G./9136 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, part. 1141.

Confini: la particella 1141 confina, nel suo giro, con le particelle 696, 649, 962, 1142, 1139.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona omogenea di tipo "B1" (zona di completamento) i cui indici urbanistici sono: "densità fondiaria 3,00 mc/mq; massima copertura del lotto 50%; distanza tra i fabbricati 10,00 metri; distanza dai confini 0,00 metri oppure 5,00 metri; altezza massima edifici 10,00 metri; numero massimo dei piani ft. 3; parcheggi 1,00 mq/10 mc di volume; distacco dalle strade 3,00 metri e, dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti; lotto minimo edificabile 500,00 mq."

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da

intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 026 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Terreno edificabile della superficie catastale di 640,00 m²

Valore dell'intero: $640,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 57.600,00$.

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

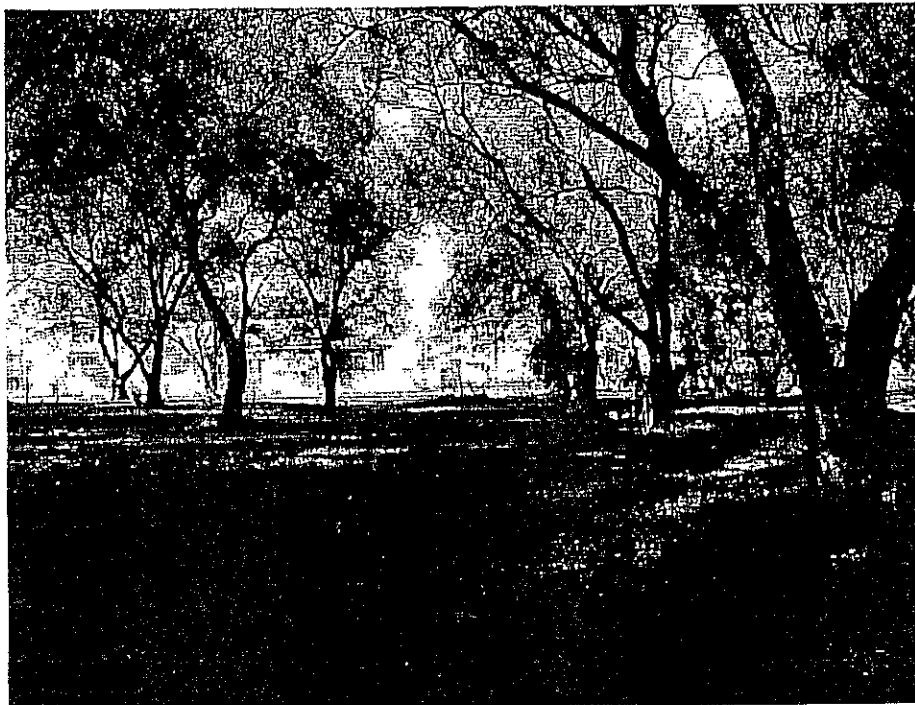
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 57.600,00 \times 0,95 = \text{€ } 54.720,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 54.720,00 \times 1/2 = \text{€ } 27.360,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 27.360,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 1141, località "Vennarella"– terreno edificabile di 640,00 m². Il lotto confina con strada da realizzare.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 1141, località "Vennarella"– terreno edificabile di 640,00 m² occupato, al momento, da un oliveto.

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 03/10.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 027

Comune di Rizziconi, località "Vennarella" – terreno edificabile della superficie catastale di 600,00 m², identificato nel Catasto Terreni al foglio 32 con la particella 1142.

INDICE

Descrizione	1
Diritto da vendere	1
Stato di possesso	1
Provenienza	1
Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	2
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	2
Identificazione catastale	2
Confini	2
Vincoli urbanistici	2
Valutazione	2
Allegati (n° 2 fotografie, l'estratto di mappa, la visura catastale).	

Descrizione: terreno edificabile, della superficie catastale di 600,00 m², ubicato in prossimità di Via Francesco Cilea, alla periferia est del centro abitato di Rizziconi. Il bene ricade all'interno di un'area urbanizzata di recente espansione, classificata secondo il vigente strumento urbanistico come zona di tipo "B1" (zona di completamento). Il terreno, privo di recinzione, è occupato da un oliveto. Il lotto ha forma regolare, giacitura pianeggiante e confina per circa 30,00 metri con strada di piano non ancora asfaltata.

Diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Stato di possesso: il bene è nella disponibilità dei comproprietari.

Provenienza: i diritti pari ad un mezzo dell'intero sulla particella 1142 sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita rogato in data 09/06/1997 dal dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova, trascritto il 16/06/1997 ai numeri 8896 R.G./7731 di R.P. e successiva convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulata con atto ricevuto in data 11/07/2002 dalla dott.ssa Rita Tripodi, trascritto il dì 01/08/2002 ai numeri 11531 R.G./9136 R.P.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

- 1) Ipoteca legale iscritta in data 24/08/2006 ai numeri 17247 R.G./3002 R.P. per € 316.232,14 (annotata in data 05/03/2009 ai numeri 3683 R.G./534 R.P. per riduzione somma dovuta da € 158.116,07 a € 3.476,96 e per somma dell'ipoteca da € 316.232,14 a € 6.953,92), a favore di E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza, a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n° 602.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/05/2008 ai numeri 10082 R.G./1375 R.P. per € 1.100.000,00 (annotata in data 13/01/2010 ai numeri 522 R.G./54 R.P. per restrizione beni – sono stati liberati beni diversi da quelli pignorati), a favore di Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 05/05/2008.

Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento: nessuna.

Identificazione catastale: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, part. 1142.

Confini: la particella 1142 confina, nel suo giro, con le particelle 1141, 962, 697, 1140.

Vincoli urbanistici: secondo il vigente strumento urbanistico il bene ricade in zona omogenea di tipo "B1" (zona di completamento) i cui indici urbanistici sono: "densità fondiaria 3,00 mc/mq; massima copertura del lotto 50%; distanza tra i fabbricati 10,00 metri; distanza dai confini 0,00 metri oppure 5,00 metri; altezza massima edifici 10,00 metri; numero massimo dei piani f.t. 3; parcheggi 1,00 mq/10 mc di volume; distacco dalle strade 3,00 metri e, dove esiste l'edificazione, in allineamento ai fabbricati esistenti; lotto minimo edificabile 500,00 mq."

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 ed il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da

intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

LOTTO 027 - diritto da vendere: un mezzo dell'intero.

Terreno edificabile della superficie catastale di 600,00 m²

Valore dell'intero: $600,00 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 54.000,00$.

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

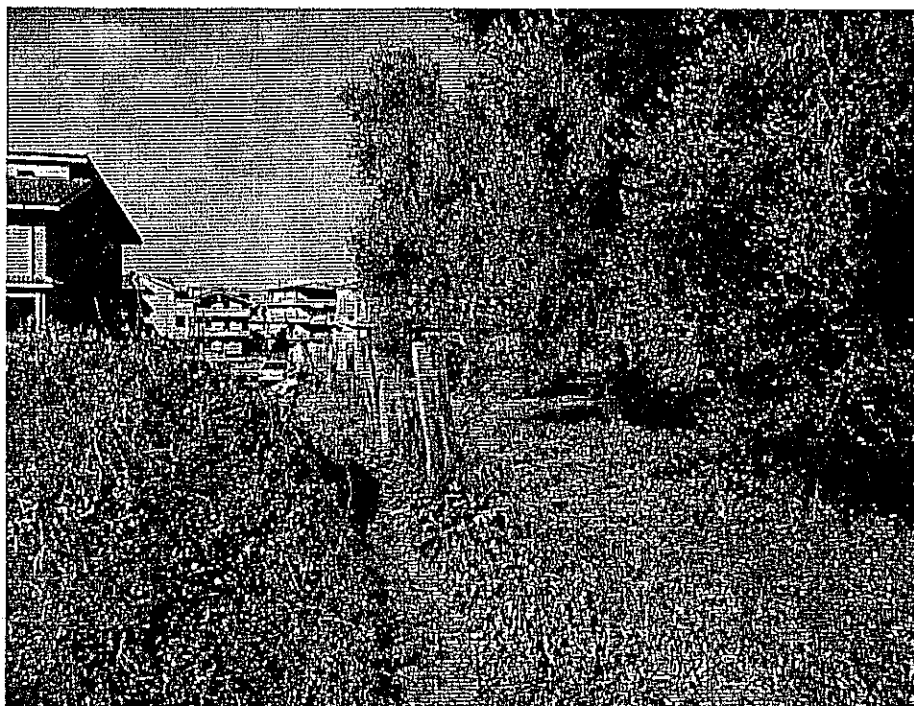
Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 54.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 51.300,00$.

Valore della quota pignorata: $\text{€ } 51.300,00 \times 1/2 = \text{€ } 25.650,00$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.650,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



- Foto 1: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 1142, località "Vennarella"— terreno edificabile di 600,00 m². Il lotto confina con strada non ancora ultimata.



- Foto 2: Catasto Terreni di Rizziconi, foglio 32, particella 1142, località "Vennarella"— terreno edificabile di 600,00 m² occupato, al momento, da un oliveto.