

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 61/2025.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Rizziconi (RC), località Lepre, fondo agricolo identificato nel Catasto Terreni al **Foglio 23 part. 525, part. 531 e part. 623** per una superficie complessiva di 7.884 mq; tutte le particelle sono intestate all'esecutato XXX XXXX XXXX XXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Identificazione catastale	5
05. Confini.....	6
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	6
07. Conformità catastale.....	6
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	6
09. Impianti	6
10. Servitù	6
11. Altro	6
12. Valutazione.....	6

Allegati

• foto aerea e n° 30 foto	7
• lo sconfinamento e le immagini georeferenziate.....	24
• la mappa catastale.....	26
• le visure catastali	27
• il certificato di destinazione urbanistica	39
• la pratica di sanatoria del pozzo	44

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1, è un fondo agricolo di 7.884 mq complessivi, costituito da tre particelle contigue distinte al Catasto Terreni al Foglio 23 part. 525, part. 531 e part. 623, ubicate nel Comune di Rizziconi, alla contrada “Lepre”. Il lotto, caratterizzato da una giacitura pianeggiante, è attualmente occupato da un giovane actinidiato allevato a tendone. L'accessibilità al fondo è garantita da una pista sterrata che ne contorna buona parte del confine nord-ovest, la quale si diparte direttamente dalla Strada Provinciale Gioia Tauro – Rizziconi. La stradella sterrata, larga circa 2,50 m, è delimitata da un alto muro di sostegno in cls (foto n°1 e n°2) e da un cordolo di base in c.a. da cui emergono ferri di armatura di attesa per l'eventuale futura realizzazione di un muro di recinzione (foto n°3).

La piantagione, distribuita al suolo in sesto regolare di 5,0 x 2,5 metri, si trova in pieno vigore

vegetativo e in fase di piena produzione, con piante di actinidia (kiwi) di circa 8 anni d'età (foto n°4, n°5 e n°6). Le cultivar impiantate sono Kikokà e Dorì, note varietà a polpa gialla protette da brevetti vegetali e gestite rigidamente tramite contratti di "*club*"; tale sistema ne impedisce la libera moltiplicazione e garantisce standard qualitativi elevati sul mercato. L'areale e la tipologia di suolo risultano particolarmente vocati per la coltivazione di questa specie, consentendo il raggiungimento di ottimi risultati sia sotto il profilo agronomico che qualitativo, con un conseguente eccellente riscontro sui mercati di destinazione del prodotto. Le cultivar utilizzate presentano una minore suscettibilità al cancro batterico dell'actinidia (*Pseudomonas syringae* pv. *actinidiae*), la patologia più grave e distruttiva per questa specie, capace di condurre la pianta al rapido disseccamento e alla morte. A riprova di una gestione attenta, si osserva tuttavia che una porzione della piantagione è stata oggetto di interventi di ricostituzione tramite reinnesti, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (foto n°7 e n°8), presumibilmente eseguiti per risolvere focolai pregressi o problematiche della medesima natura. La struttura portante dell'impianto è costituita da una solida intelaiatura per il sistema di allevamento a tendone, configurata con pali angolari in cemento armato specifici per l'armatura dei tendoni, integrati da pali di testata e pali rompitratta (o di tessitura). Come evidenziato dalle foto allegate, la struttura è inoltre predisposta con pali in calcestruzzo di altezza maggiore, distribuiti omogeneamente per il futuro montaggio di reti ombreggianti o antigrandine (foto n°9 e n°10). Il tendone è saldamente ancorato al suolo mediante cavi in acciaio a triplice zincatura di adeguata sezione, vincolati a tiranti interrati (ancore). In testa ai pali corrono i fili d'acciaio principali su cui viene ordita e ancorata la vegetazione (foto n°11 e n°12). Questa forma di allevamento assicura un'ottimale intercettazione della radiazione luminosa e un'adeguata aerazione della chioma, fattori che non solo elevano la qualità merceologica dei frutti, ma ostacolano sensibilmente la proliferazione di agenti fitopatogeni. L'ottimizzazione colturale è supportata da un impianto irriguo del tipo a spruzzo aereo (microirrigazione). L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo situato all'interno del fondo stesso, assistito da una stazione di pompaggio dotata di elettropompa sommersa (foto n°13 e n°14). La condotta principale, interrata, è realizzata in PVC

rigido, mentre le linee distributive aeree sono in polietilene (PE) ad alta densità, alle quali sono connessi i singoli microirrigatori (foto n°15, n°16, n°17 e n°18). Sul lato più orientale del fondo, vi è la part.531 posta a confine con il torrente Pelissa, che di fatto è semplicemente un canneto (foto n°19 e n°20).

Si evidenzia un'anomalia di possesso in corrispondenza della particella 623: nella porzione prossima al confine nord-ovest, laddove la geometria della particella si amplia assumendo una forma assimilabile a un rettangolo irregolare, il terreno si trova in quota rialzata rispetto al piano di campagna del resto dell'actinidieto e della pista sterrata d'accesso, con un dislivello di oltre 3 metri. In prossimità di questo dislivello è presente un alto muro di contenimento in cemento armato che delimita un'area parzialmente incolta e occupata da un fitto canneto, e solo parzialmente investita da una porzione di actinidieto. Complessivamente, la superficie di quest'area sopraelevata (che comprende per intero anche la part. 525) è pari a circa 1.700 mq. Di questi, una quota stimata in circa **700 mq** risulta effettivamente coltivata a kiwi. Sotto il profilo del possesso di fatto, la porzione più bassa in quota è stata poi ripulita dall'affittuario, sig. XXXXX, per un suo futuro utilizzo, mentre la porzione più alta in quota di circa 700 mq, coltivata a kiwi, risulta attualmente annessa e accorpata al fondo limitrofo, catastalmente intestato alla ditta XXXXX XXXXX.



In occasione del secondo sopralluogo dell'8/6/2026, l'affittuario sig. XXXXX, aveva già fatto ripulire il canneto sovrastante il muro di sostegno, rendendo possibile l'ispezione dell'area. Vi è una piccola rampa sterrata (prima non visibile) che conduce al gradone pianeggiante delimitato dal muro di sostegno (foto n°21 e n°22). L'inizio del gradone è ubicato a breve distanza da un alto traliccio metallico per elettrodotto (foto n°24). Il terrazzamento, sul lato nord occidentale, è delimitato da un ulteriore muro in cls (foto n°23) ed in cima a tale muro si vede una recinzione e, poco oltre, un tendone giallo a protezione di un actinidiato (foto n°25). Con il consenso della sig.ra XXXX XXXXXX (proprietaria del fondo confinante) è stato possibile percorrere l'actinidiato che insiste sulla part.528 per giungere, infine, alla porzione ove vi è stato uno sconfinamento. La sig.ra XXXX XXXXXX, assistita dal proprio tecnico di fiducia, ing. XXXX XXX, ha convenuto che effettivamente vi era stato uno sconfinamento, dopo aver visto le foto aeree che comprovavano la particolare circostanza. Una porzione della part.623 e della part.525, quantificabile in circa 700 mq, è occupata dall'actinidiato in possesso alla sig.ra XXXX, la quale ha chiesto di poter continuare a condurre la porzione di suolo e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di 120,00 €/anno commisurata all'indennità già disposta dal G.E. per l'affittuario XXXX. Il suolo è occupato da due filari di Actinidia con piante di kiwi giallo varietà G3 allevato a tendone e disposto in sesto di 5,0 x 4,0 m. La struttura portante che è un tendone (come quello già descritto prima nel fondo condotto dal sig. XXXXX) è munita di rete ombreggiante. L'actinidiato, provvisto di impianto di irrigazione, è stato impiantato nel 2021 ed è in una fase di produzione crescente (foto n°26, n°27 e n°28). Nella foto n°29, si può vedere l'actinidiato della porzione terminale della part.528 (di proprietà della sig.ra XXXX) che prosegue, senza soluzione di continuità, nella fascia in cui vi è stato lo sconfinamento sulla proprietà XXX. Nella foto n°30, si possono vedere l'actinidiato e la recinzione che sovrastano il gradone sopra descritto.

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

03. **Stato di possesso:** il fondo agricolo è condotto dal sig. XXXX XXXX, affittuario delle tre particelle in forza di contratto di affitto del 17/10/2016, registrato il 19/10/2016, con scadenza il 16/10/2031. Si

segnala che una porzione di circa 700 mq, actinidiato, ubicata a monte del secondo muro di sostegno e quindi decisamente sopraelevata rispetto al resto del fondo, risulta attualmente annessa e accorpata al fondo limitrofo intestato alla sig.ra XXXX XXXXX. In occasione del secondo sopralluogo dell'8/6/2026, sono state esibite le foto aeree con le sovrapposizioni dei confini catastali delle particelle interessate, da cui si poteva facilmente evincere che una porzione della part.623 e della part.525, quantificabile in circa 700 mq, era occupata dall'actinidiato in possesso alla sig.ra XXX XXXXX, la quale, assistita dal proprio tecnico di fiducia, ing. XXXXX XXX, ha convenuto che effettivamente vi era stato uno sconfinamento, fatto in perfetta buona fede. La sig.ra XXXX ha chiesto di poter continuare a condurre la porzione di suolo e di essere disponibile a corrispondere un'indennità di 120,00 €/anno commisurata all'indennità già disposta dal G.E. per l'affittuario XXXXX.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Rizziconi, Catasto Terreni :

Foglio 23 part. 525 sup. totale 380 mq, suddivisa in tre porzioni: 525/AA seminativo di 51 mq, Classe 4, reddito dominicale 0,03 €, reddito agrario 0,01 €, 525/AB uliveto di 7 mq, Classe 4, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €, 525/AC pascolo arborato di 322 mq, Classe U, reddito dominicale 0,33 €, reddito agrario 0,42 €. L'attuale part.525 deriva dal frazionamento del 14/01/1989 (n.115.1/1988) dell'originaria part.2 di maggior consistenza. La part.525 è intestata all'esecutato XXX XXXX XXXX XXXXX per la piena proprietà.

Foglio 23 part. 623 sup. 7.314 mq, seminativo arborato, Classe U, reddito dominicale 117,10 €, reddito agrario 47,22 €. L'attuale part.623 deriva dal frazionamento del 09/05/1996 (n.2327.1/1996) della part.526 che a sua volta derivava dal frazionamento in atti dal 01/06/1996 (n.115.2/1988) dell'originaria part.3 di maggior consistenza. La part.623 è intestata all'esecutato XXX XXXX XXXXX XXXXX per la piena proprietà.

Foglio 23 part. 531 sup. 190 mq, frutteto irriguo, Classe U, reddito dominicale 7,26 €, reddito agrario 2,01 €. L'attuale part.531 deriva dal frazionamento del 14/01/1989 (n.115.3/1988) dell'originaria part.58 di maggior consistenza. La part.531 è intestata all'esecutato XXX XXXX

XXXX XXXXX per la piena proprietà.

05. **Confini:** il fondo agricolo nella sua interezza, confina con suolo XXXX XXXX, XXXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, con suolo XXXX XXXX, con suolo XXXX XXX e XXXX XXXX, con suolo XXXX XXX XXX, con suolo XXX XXX e con torrente Pelissa, salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 - Pignoramento trascritto in data 29/09/2025 al n° 17668 reg. gen. e al n° 14382 reg. part.
07. **Conformità catastale:** le tre particelle sono correttamente intestate all'esecutato per la piena proprietà, ma le qualità colturali che si evincono dalle visure catastali, non corrispondono alle effettive coltivazioni rilevate in loco.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, l'intero fondo ricade nella zona "E" agricola, disciplinata dall'art.29 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione. Le particelle, inoltre, ricadono in parte nella Zona Vincolo Torrenti, e in parte nelle Aree a Rischio Idraulico (per i particolari, vedi l'allegato C.D.U.).
09. **Impianti:** impianto irriguo del tipo a spruzzo aereo per microirrigazione, con approvvigionamento idrico garantito da un pozzo situato all'interno del fondo stesso, assistito da una stazione di pompaggio dotata di elettropompa sommersa. In relazione al pozzo esistente ad uso irriguo, vi è una istanza di sanatoria in corso di definizione, prot.92168 del 20/11/2025.
10. **Servitù:** sulla part.525 e sulla fascia nord occidentale della part.623, vi è una stradella sterrata che si diparte direttamente dalla Strada Provinciale Gioia Tauro – Rizziconi e giunge alla strada comunale Rizziconi – Drosi, servendo tutti i fondi a monte e a valle dei suoli pignorati.

11. **Altro:** no

12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

Fondo agricolo di 7.884 mq prevalentemente occupato da un giovane actinidiato allevato a tendone.

Valore dell'intero: $(6.554 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq}) + (250 \text{ mq} \times 0,00 \text{ €/mq}) + (1.080 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq}) =$

53.512,00 €.

Il fondo ricade in un'area extra urbana, sub pianeggiante, vicina al margine orientale dell'abitato di Rizziconi, accessibile tramite una pista sterrata che si diparte dalla strada principale di accesso al paese. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte ottime caratteristiche generali del fondo, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 8,00 €/mq per la porzione occupata dall'actinidieta di alta qualità; alla porzione di circa 250 mq occupata dalla pista sterrata, in quanto tara sarà assegnato un valore nullo mentre la rimanente parte di circa 1.080 mq. è un incolto (prevalentemente canneto e altre essenze arbustive mediterranee) sarà assegnato un valore parametrico di 1,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica un abbattimento del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per l'anomalo stato di possesso di una porzione del fondo; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,90 \times 0,90 \times 6.554 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,90 \times 1.080 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq}) = 43.344,72 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **43.400,00 €.**

Il ctu

dott. agr. Domenico De Santis