



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:
Dott. Sergio Maria Sorace

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. VINCENZO MECCHIA

CF: MCCVCN67B24C349B
con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Pietro Toselli n.1
telefono: 098127358
email: vincenzomecchia@libero.it
PEC: vincenzo.mecchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Macchia San Pietro, della superficie commerciale di **9.912,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con destinazione agricola, coltivato ad agrumeto. E' accessibile attraverso una servitù costituita da una stradina in terra battuta, che parte dalla rotatoria della SP 169 fino a raggiungere il fondo. La coltura praticata è quella delle clementine.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto classe 1, superficie 9912, reddito agrario 46,07 € reddito dominicale 189,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: Confini: Da nord ovest foglio 39 p.lle 108-106-640-641

Presenta una forma Rettangolare irregolare, un'orografia pianeggiante ed i seguenti sistemi irrigui: Canale di irrigazione. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: Piantine di clementine non in produzione.

B

Fabbricato uso tettoia a CASSANO ALLO IONIO Località Macchia San Pietro, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima del corpo -B- è costituito da un vecchio fabbricato adibito a tettoia, in pessime condizioni statiche e di manutenzione. E' ubicato all'interno del terreno di cui al corpo -A- con accesso sempre dalla stessa strada.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada San Pietro snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.050,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.400,00
Data della valutazione:	13/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/10/2020 a firma di Tribunale di Cosenza ai nn. 1252 di repertorio, iscritta il 10/03/2021 a Cosenza ai nn. 517 RP/6035RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Cosenza .

Importo ipoteca: 78.664,00.

Importo capitale: 39.331,76.

La formalità è riferita solamente a Alla piena proprietà dei beni.

Terreno distinto in catasto al foglio 39 particella 625. Fabbricato distinto in catasto al foglio 39 particella 598 sub 2.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/10/2020 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. REP 846 di repertorio, iscritta il 10/05/2021 a Cosenza ai nn. 12077/1023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Castrovillari.

Importo ipoteca: 28000,00.

Importo capitale: 14000,00.

La formalità è riferita solamente a Alla piena proprietà dei beni..

Terreno distinto in catasto al foglio 39 particella 625. Fabbricato distinto in catasto al foglio 39 particella 598 sub 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 592 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a Cosenza ai nn. 14047/11141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Alla piena proprietà dei beni..

Terreno distinto in catasto al foglio 39 particella 625. Fabbricato distinto in catasto al foglio 39 particella 598 sub 2.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/03/2015), con atto stipulato il 07/03/2015 a firma di Notaio Sergio Cappelli ai nn. Rep.45681 Rac.22149 di repertorio, trascritto il 07/04/2015 a Cosenza ai nn. RG. 7559 RP. 6264.

Il titolo è riferito al terreno e fabbricato.

Acquisto fatto in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 19/07/2002), con atto stipulato il 29/07/1983 a firma di Notaio Alberigo De Rosa, trascritto il 18/08/1983 a Cosenza ai nn. RG 18021 / RP 63452

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/07/2002 fino al 07/03/2015), con atto stipulato il 19/07/2002 a firma di Notaio Adriana Perrotta ai nn. Rep. n. 7769 di repertorio, trascritto il 19/07/2002 a Cosenza ai nn. RG 15875 / RP 12317 .

Il titolo è riferito solamente a Terreno e fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La tettoia è censita in catasto urbano come unità collabenti F2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge Regionale n° 28 del 5 agosto 2016 vigente, l'immobile RICADE in Zona Agricola "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: Alla zona Agricola "E" sono assoggettate le seguenti prescrizioni urbanistiche: "Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni". Il titolo è riferito solamente al Al terreno. - Il terreno ricade in area sottoposta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n°64 e ss.mm.ii.; - Ricade in parte, lungo il lato est, in area di attenzione PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ai sensi del Decreto del Segretario Generale Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale DS n. 540 del 13.10.2020 "Adozione Misure di Salvaguardia relative alle aree soggette a modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio dei Piani di assetto idrogeologico configurate nei progetti di varianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA da approvarsi ai sensi dell'art. 68 comma 4-ter del D.lgs n. 152 del 3 aprile 2006, integrato dall'art.54 della legge 120 dell'11 settembre 2020 "Misure Urgenti per la

semplificazione e l'innovazione digitale”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Trattasi di fabbricato realizzato antecedente al 1/09/1967, in pessime condizioni di manutenzione e statiche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ MACCHIA SAN PIETRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Macchia San Pietro, della superficie commerciale di **9.912,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con destinazione agricola, coltivato ad agrumeto. E' accessibile attraverso una servitù costituita da una stradina in terra battuta, che parte dalla rotonda della SP 169 fino a raggiungere il fondo. La coltura praticata è quella delle clementine.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe agrumeto classe 1, superficie 9912, reddito agrario 46,07 € reddito dominicale 189,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: Confini: Da nord ovest foglio 39 p.lle 108-106-640-641

Presenta una forma Rettangolare irregolare, un'orografia pianeggiante ed i seguenti sistemi irrigui: Canale di irrigazione. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: Piantine di clementine non in produzione.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia pianeggiante con leggero declivio in direzione da Nord a Sud, una tessitura prevalente media e caratteristiche sabbiose. Sistemi irrigui: Canale d'irrigazione con sistema di pompaggio, attraverso pompa elettrica, alimentata da un'altra utenza non di proprietà dell'esecutata. Il terreno è coltivato con circa 400 piantine di clementine, non in produzione ed in uno stato di abbandono. Al terreno si accede con mezzi meccanici attraverso una servitù costituita da una stradina carrabile in terra battuta, che parte dalla rotonda della SP 169 fino a raggiungere il fondo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	9.912,00	x	100 %	=	9.912,00
Totale:	9.912,00				9.912,00



Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è riferita ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza dell'anno 2005, ultimi disponibili.

Ha 0,99.12 x €/ha 46.000,00 = €45.595,20

€/ha 46.000,00 / mq 10000 = €/mq 4,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.912,00 x 4,60 = **45.595,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamendo	-95,20
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.500,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ MACCHIA SAN PIETRO

FABBRICATO USO TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato uso tettoia a CASSANO ALLO IONIO Località Macchia San Pietro, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di stima del corpo -B- è costituito da un vecchio fabbricato adibito a tettoia, in pessime condizioni statiche e di manutenzione. E' ubicato all'interno del terreno di cui al corpo -A- con accesso sempre dalla stessa strada.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada San Pietro snc, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Visura catastale



Fabbricato adibito a tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato adibito a tettoia sviluppa una superficie lorda di mq 138 al piano terra, con una forma rettangolare regolare. Risulta perimetrato da una muratura in blocchi pieni di calcestruzzo fino a circa ml 3,00 di altezza, superiormente delimitata da aperture. La struttura portante è costituita da pilastri cm 55 x 55 in mattoni pieni legati da malta di cemento; travi di collegamento in copertura realizzati in cemento armato, copertura con travicelli in legno e manto di coppi. La struttura è priva di fondazioni e di rifiniture sia interne che esterne. Nel complesso la struttura non rispetta la normativa antisismica e si presenta in pessimo stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato uso tettoia	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 50,00 = **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Per la valutazione si è utilizzata la metodologia:

“Stima secondo le indicazioni di mercato”.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio dei fondi agricoli ubicati nella zona.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto eventualmente di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi ultimi reperibili anno 2005 , ed inoltre: Valutazioni di terreni simili nella zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
a	terreno agricolo	9.912,00	0,00	45.500,00	45.500,00
b	Fabbricato uso tettoia	138,00	0,00	6.900,00	6.900,00
				52.400,00 €	52.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.400,00**

data 13/04/2022

il tecnico incaricato
Geom. VINCENZO MECCHIA