



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 113/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:  
Avvocato Valeria PUGLIESE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giacomo GRISOLIA**

CF:GRSGCM66C30B903W  
con studio in VILLAPIANA (CS) VIA NAZIONALE SS.106  
telefono: +39098156698  
fax: +39098156698  
email: giacomo.grisolia@libero.it  
PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
113/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **37.619,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area in oggetto, godendo della protezione delle colline a ovest, a nord e a sud, e dell'azione mitigatrice del mare a sud-est, si configura come una vera e propria "Oasi agricola", avente influenze alquanto positive per le varie coltivazioni di prodotti derivanti dalla terra, con particolare riferimento alla coltivazione degli agrumi, in particolare dei limoni, che, per tali motivi, hanno ricondotto il territorio di Rocca Imperiale tra quelli aventi una produzione limonicola tra le più importanti di tutta la provincia di Cosenza e dell'Alto Ionio. Le particolari condizioni climatiche, di tipo mediterraneo con inverni miti e temperature mai inferiori a 0°C, una piovosità ben distribuita, una buona dotazione minerale dei terreni, accompagnata da un'ottima permeabilità dei suoli, insieme alla buona disponibilità idrica derivante da falde alimentate dalle acque del massiccio del Pollino, fanno sì che il Comune di Rocca Imperiale sia un'area ad alta vocazione agricola, tanto che il Limone di Rocca Imperiale si fregia del marchio IGP (Indicazione Geografica Protetta).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 173 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 18336, reddito agrario 23,67 € reddito dominicale 52,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, strada comunale, particella n. 300, particella n. 176, particella n. 182, particella n. 172, particella n. 162, salvo altri.
- foglio 10 particella 176 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 6392, reddito agrario 8,21 € reddito dominicale 18,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 177, particella n. 179, particella n. 182, salvo altri.
- foglio 10 particella 179 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 390, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 1,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 183, particella n. 176, particella n. 145, particella n. 96, particella n. 305, particella n. 307, salvo altri.
- foglio 10 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 12489, reddito agrario 16,13 € reddito dominicale 35,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 176, particella n. 183, particella n. 329, particella n. 181, particella n. 173, salvo altri.
- foglio 10 particella 183 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 42, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.

Coerenze: confina con, particella n. 329, particella n. 182, particella n. 179, salvo altri.

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a granulometria grossolana , i seguenti sistemi irrigui: amovibili, a goccia con tubazioni in pvc , le seguenti sistemazioni agrarie: con serre amovibili Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37.619,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 505.450,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 500.000,00
Data della valutazione:	12/05/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo anni 30 + 15, stipulato il 04/10/2016, con scadenza il 03/10/2046, registrato il 11/11/2016 a Cassano All'Ionio ai nn. 1805-1806, trascritto il 14/11/2016 a Cosenza ai nn. 66860/10416 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 30.000.

Con il contratto di affitto stipulato in data 04.10.2016, le parti hanno pattuito un canone di locazione annuo, pari a complessiv Euro 30.000,00 di cui Euro 14.000,00 per terreni ed Euro 16.000,00 per una struttura agricola compresa nel predetto contratto di locazione; in merito, occorre precisare che la struttura agricola non è compresa tra gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente, così come non sono compresi i terreni individuati ai fogli di mappa n. 12 e n. 21. Pertanto, qualora ci fosse l'esigenza di voler quantificare il canone di locazione dei soli immobili oggetto di pignoramento, lo stesso dovrà essere determinato proporzionalmente a superfici e qualità colturali degli stessi. Si precisa inoltre che con atto del 14/11/2016, per notar FINO GIOVANNI rep.66860, il contratto di Affitto di Fondi Rustici in Deroga, in data 14/11/2016 è stato trascritto presso la Conservatoria di Cosenza ai nn.27318/22230.

## 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:

locazione, stipulata il 14/11/2016 a firma di NOTAIO FINO GIOVANNI ai nn. 66860/10416 di repertorio, trascritta il 14/11/2016 a COSENZA ai nn. 27318/22230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI IN DEROGA .

ATTO DI TRASCRIZIONE DELLA STRITTURA PRIVATA DEL 4 OTTOBRE 2016, REGISTRATA A CASSANO ALLO IONIO L'11 NOVEMBRE 2016 AI NN.1805 E 1806.

#### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 11/05/2020 a COSENZA ai nn. 8603/961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO.

Importo ipoteca: 164.120,92.

Importo capitale: 82.060,49.

Durata ipoteca: 15.

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria ai nn. 12184/1837 del 19/06/2000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26969/2720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 110.350,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26968/2719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 123.932,27

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di MOBILIO PROSPERO ai nn. 30371/12802 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a COSENZA ai nn. 36719/13744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTAIO MOBILIO PROSPERO del 22/09/2005.

Importo ipoteca: 1.575.000,00.

Importo capitale: 900.000,00

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 19/06/2000 a COSENZA ai nn. 12184/1837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO del 16/06/2000.

Importo ipoteca: 158.891,096.

Importo capitale: 317.782,192.

Ipoteca rinnovata il 11/05/2020 ai nn.8603/961

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di CASTROVILLARI ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a COSENZA ai nn. 31148/25703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Notaio MOBILIO PROSPERO ai nn. 9903 di repertorio, trascritto il 05/01/1994 a COSENZA ai nn. 212/178.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 18.336 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 173. 1.764 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 18.336 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 173. 1.764 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 6.362 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 176. 1.140 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 6.362 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 176. 1.140 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 390 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 179. A

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 390 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 179

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 12.489 mq - Zona E (Aree agricole) . Il titolo è riferito solamente al P.lla 182. 941 mq - Aree di Attenzione - Variante di

aggiornamento del PGRA

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 12.489 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 182. 941 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 42 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 183

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 42 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 183

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel complesso conforme, ma sono presenti lievi discordanza inerenti il lato est con specifico riferimento alle particelle n. 179 e n. 183 e piccola porzione della particella n. 182; in merito, il confine rilevato sui luoghi è raddrizzato, per cui diverso a quello riportato sulla mappa catastale.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROCCA IMPERIALE CONTRADA CESINE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **37.619,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'area in oggetto, godendo della protezione delle colline a ovest, a nord e a sud, e dell'azione mitigatrice del mare a sud-est, si configura come una vera e propria "Oasi agricola", avente influenze alquanto positive per le varie coltivazioni di prodotti derivanti dalla terra, con particolare riferimento alla coltivazione degli agrumi, in particolare dei limoni, che, per tali motivi, hanno ricondotto il territorio di Rocca Imperiale tra quelli aventi una produzione limonicola tra le più importanti di tutta la provincia di Cosenza e dell'Alto Ionio. Le particolari condizioni climatiche, di tipo mediterraneo con inverni miti e temperature mai inferiori a 0°C, una piovosità è ben distribuita, una buona dotazione minerale dei terreni, accompagnata da un'ottima permeabilità dei suoli, insieme alla buona disponibilità idrica derivante da falde alimentate dalle acque del massiccio del Pollino, fanno sì che il Comune di Rocca Imperiale sia un'area ad alta vocazione agricola, tanto che il Limone di Rocca

Imperiale si fregia del marchio IGP (Indicazione Geografica Protetta).

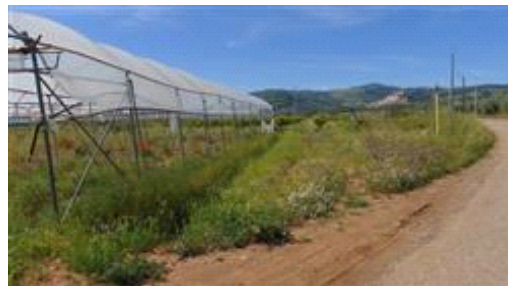
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 18336, reddito agrario 23,67 € reddito dominicale 52,08 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, strada comunale, particella n. 300, particella n. 176, particella n. 182, particella n. 172, particella n. 162, salvo altri.
- foglio 10 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 6392, reddito agrario 8,21 € reddito dominicale 18,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 177, particella n. 179, particella n. 182, salvo altri.
- foglio 10 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 390, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 1,11 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 183, particella n. 176, particella n. 145, particella n. 96, particella n. 305, particella n. 307, salvo altri.
- foglio 10 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 12489, reddito agrario 16,13 € reddito dominicale 35,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 176 particella n. 183, particella n. 329, particella n. 181, particella n. 173, salvo altri.
- foglio 10 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 42, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO del 29/12/1993, rep. 9903, Registrato a Taranto in data 31/12/1993 al n. 9293.  
Coerenze: confina con, particella n. 329, particella n. 182, particella n. 179, salvo altri.

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a granulometria grossolana , i seguenti sistemi irrigui: amovibili, a goccia con tubazioni in pvc , le seguenti sistemazioni agrarie: con serre amovibili Il terreno



*Veduta terreno - Lato sud/est*



*Veduta terreno - Lato nord*



*Veduta interno terreno / linea elettrica*



*Veduta interno terreno / linea elettrica*



*Veduta centrale\_terreno*



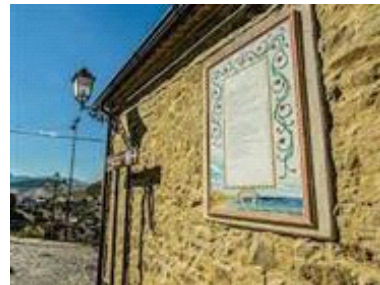
*Veduta terreno - Lato nord/est*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Policoro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Svevo medievale, Centro storico con borghi dei limoni e della poesia, Monastero dei Frati Osservanti, Chiesa di Santa Maria Assunta, Limoneti, Mare Ionio.



*Castello Svevo di Rocca Imperiale*



*Percorso Poesia\_Centro Storico*



*Monastero dei Frati Francescani*



*Chiesa Madre\_Rocca Imperiali*





Veduta Limoneti IGP\_Rocca Imperiale



Veduta Lungomare\_Rocca Imperiale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quoziente di terreno di natura agricola, ubicato in zona collinare posta a mt 75 circa sul livello del mare, nella zona Nord/Ovest fino al confine con la strada comunale con una forma geometrica pressochè trapezoidale, per poi addivenire ad una forma pressochè rettangolare in direzione Sud/Est. Alle date dei due sopralluoghi (27 gennaio 2023 e 28 aprile 2023), il terreno in oggetto non risultava essere recintato su alcun lato, non erano presenti, ad eccezione di due vertici posti all'estremità del lato sud-est / sud-ovest, alcun termine di confine; tuttavia, considerata la presenza della strada comunale a monte, di due stradine poderali interne ai due lati, di un dislivello di quota del piano di campagna lungo il lato di confine sud/est, nonché dalla presenza dei due predetti e presunti termini di confine (pietre e picchetti), seppur non con assoluta certezza e precisione, è stato comunque possibile individuare la quasi totalità del perimetro del lotto in oggetto e verificarne (a grandi linee) la consistenza complessiva dell'intero lotto; cosa che non è stata possibile invece, per le singole particelle che lo compongono, in quanto le stesse, non sono materializzate sul luogo. All'interno del terreno risultano impiantate delle serre a tunnel, amovibili (in quanto di facile rimozione e non stabilmente infisse al suolo) che, per la quasi totalità, erano prive dei teli di copertura o erano danneggiati, per cui costituite dalle sole strutture metalliche e da tubazioni ramificate in pvc, costituenti l'impianto di irrigazione; in merito, si precisa che, trattandosi di strutture ed impianti amovibili, presumibilmente di proprietà della società che detiene il terreno in affitto, le stesse non saranno oggetto di alcuna valutazione. L'area agricola in oggetto è pianeggiante, in leggera pendenza verso Sud (1,5 % circa), incolta alle date dei sopralluoghi effettuati; erano visibili i residui dell'ultima coltura di ortaggio praticata all'interno delle serre, nel periodo invernale trascorso. Entrostante il quoziente di terreno di che trattasi, sono presenti alcune servitù attive, consistenti in due diverse linee elettriche con condotte aeree e relativi con pali di sostegno presenti nel terreno, oltre una linea di metanodotto interrata, con paletto di identificazione ubicato all'interno del terreno, nei pressi della strada comunale, con altro paletto ubicato in prossimità del confine di proprietà ma ricadente su terreno di di altra ditta; il tutto meglio rappresentato sull'allegata planimetria. Relativamente alle due linee elettriche, si precisa, che una è asservita al fondo in oggetto, in quanto

consistente in due pali di sostegno della linea di alimentazione del contatore enel di fornitura dell'elettricità di alimentazione del pozzo presente al suo interno. relativamente al pozzo inistente sulla particella n. 176, dall'esterno sono visibili i quadri di collegamento sia idrici che elettrici, compreso un contatore per l'approvvigionamento dell'energia elettrica, collocato a breve distanza dal pozzo; energia elettrica necessaria al funzionamento delle pompe di sollevamento del pozzo, che porta a desumere una regolare attività e funzionamento dello stesso. In riferimento al pozzo non è stato possibile acquisire alcuna documentazione inerente la regolarità dello stesso, per cui in fase di valutazione finale, al valore finale stimato saranno applicate opportune detrazioni, per affrontare eventuali spese di sanatoria del pozzo, qualora non regolare. Dai rilievi effettuati il 28 aprile scorso, la consistenza complessiva del quoziente di terreno costituente il lotto 1 risulta, essere pressochè conforme a quella catastale pari a mq. 37.619,00, salvo piccole discordanze rientranti nei limiti di tolleranze del 5% come da circolare catastale n. 5/89; in merito è stata riscontrata una minore superficie pari a mq. 200 circa, attribuibile alla discordanza individuata sul confine lato sud/est, che, nello specifico riguarda le particelle n. 183 e n. 179, che restano all'esterno dell'area rilevata sui luoghi con interessamento anche di una piccola porzione della p.lla n. 182, relativamente alla quale il confine del predetto lato sud/est, non risulta corrispondente alla mappa catastale.



*Veduta centrale\_interno terreno*



*Vista particolare\_Cassetta Contatore Elettrico*



*Vista particolare\_Termine di confine vertice sud/ovest*



*Vista particolare\_Termine di confine vertice sud/est*



*Vista particolare Pozzo di approvvigionamento idrico ubicato all'interno della p.lla 176*



*Veduta terreno\_Lato nord/ovest*

#### CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo seminativo	37.619,00	x	100 %	=	37.619,00
<b>Totale:</b>	<b>37.619,00</b>				<b>37.619,00</b>



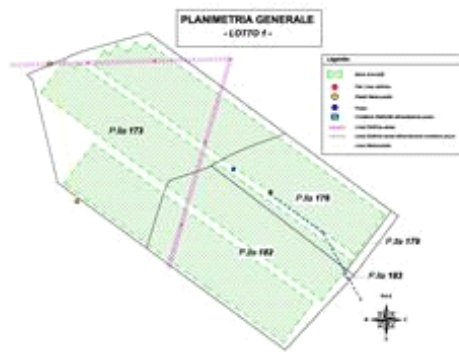
Foto aerea Lotto 1



Ortofoto\_particolare Lotto 1



Planimetria Ortofoto\_Lotto 1



Planimetria di dettaglio\_Catastale Lotto 1



Stralcio di mappa catastale\_Lotto 1



Estratto di mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/05/2022

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio dottor Massimo PLASMATI - Repertorio n. 9355

Descrizione: terreno agricolo di circa ha 01.47.55, con annessi e accessori numero due depositi e relativa piccola corte di pertinenza degli stessi

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 14755

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 14,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2019

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor GIUSEPPE DISABATO - Repertorio 6.495

Descrizione: appezzamento di terreno della superficie di circa ettari uno, are cinquantasei e centiare cinquantanove

Indirizzo: Località "Cesine"

Superfici principali e secondarie: 15659

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 14,05 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2020

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor Umberto Calabrò - Repertorio 5.713

Descrizione: fondo rustico costituito da terreno della superficie catastale complessiva di Ha. 02.03.85

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 20385

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 24,53 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor Espedito Claudio CRISTOFARO - Repertorio 100023

Descrizione: terreno agricolo sito in Rocca Imperiale alla località "Cesine" esteso ha 00.73.20

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 7320

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.676,00 pari a 14,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor Espedito Claudio CRISTOFARO - Repertorio 100023

Descrizione: terreno agricolo sito in Rocca Imperiale alla località "Cesine" esteso ha 02.06.80

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 20680

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.324,00 pari a 14,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2021

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio Dr.ssa Emilia Laurito - Repertorio 70141

Descrizione: Fondo rustico in agro di Rocca Imperiale, località Cesine, esteso Ha 2.80.01

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 28001

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 13,21 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

interviste in loco a tecnici e operatori del settore (08/05/2023)

Valore minimo: 9,00

Valore massimo: 15,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per come già esposto, il quoziente di terreno in oggetto è ubicato in area collinare, a breve distanza del mare, che per le sue caratteristiche climatiche, assume una particolare valenza agricola, essendo particolarmente idonea alla coltivazione di agrumi ed in particolare di limoni che, avendo ottenuto la denominazione IGP (Indicazione Geografica Protetta), hanno influito in maniera esponenziale sul mercato immobiliare dei terreni agricoli. Ai fine della determinazione del più probabile prezzo di mercato, per le motivazioni sopra esposte, non sono stati individuati terreni con destinazione ad uso agricolo in vendita attualmente, per cui si è proceduto, in primis ad effettuare interviste in loco e, a supporto di quanto appreso da tecnici locali ed operatori del settore, il sottoscritto ha ricercato ed acquisito il maggior numero possibili di atti di vendita effettuati negli ultimi 3/4 anni. Gli atti acquisiti hanno confermato, ed in alcuni casi anche superato, il prezzo emerso dalle interviste in loco. Per caratteristiche di coltivazioni e cultura, la comparazione fra il quoziente di terreno costituente il lotto 1, di fatto seminativo, ed i terreni non è pienamente comparabile, trattandosi, nella maggior parte degli atti acquisiti, di terreni agrumetati. Tuttavia, occorre evidenziare che, l'atto di compravendita rogato dal notaio dr. Espedito Claudio CRISTOFARO in data 14/12/2020, che ha per oggetto la vendita di un terreno **di qualità seminativo**, ubicato nella medesima località del lotto in oggetto, restituisce un prezzo di acquisto pari ad Euro 14,28 circa a mq. di superficie catastale; detto prezzo, risulta essere in media ed anche superiore a quelli di riferimento di tutte le altre transazioni acquisite, che hanno tutti, per oggetto di vendita, terreni di natura agrumetati. Premettendo che la maggior parte del territorio agricolo del comune di Rocca Imperiale è servito da condotte idriche del Consorzio di Bonifica, considerato che quest'ultimo nei periodi estivi non riesce a soddisfare totalmente la richiesta, da fonti locali, si è appreso che, la presenza di un pozzo privato di approvvigionamento idrico, diventa un valore aggiunto di particolare rilevanza, innalzando il valore del terreno. In conclusione, considerato che i terreni aventi qualità seminativi sono molti pochi, essendo la quasi totalità del territorio impiantata ad agrumi, ne deriva che essendoci un offerta limitata, ne consegue un rialzo del prezzo di domanda, che di conseguenza raggiunge i livelli pressochè pari a quelli degli agrumeti. Pertanto considerato inoltre, che i valori sopra elencati sono tutti documentati e, ad eccezione di un solo atto che riporta un valore notevolmente superiore, tutti pienamente coerenti in media tra loro e compresi tra un minimo di € 13,21 ed un massimo di € 14,30 al mq. e che con l'interviste in loco è stato individuato un prezzo medio di € 12,50, il sottoscritto, ritiene congruo e coerente, assumere a riferimento e comparazione il valore dichiarato sull'atto di vendita a rogito notaio Cristofaro, pari ad € 14,28.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.619,00 x 14,28 = **537.199,32**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazioni per eventuali Vizi ed Oneri non determinati (eventuale sanatoria per regolarizzazione del pozzo, ripristino dei termini di confini, ecc.), nonché per le Servitù presenti.	-16.115,98

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 521.083,34**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 521.083,34**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita procedendo con il reperimento di dati relativi a fonti dirette e indirette e, nella fattispecie, le ricerche sono state rivolte nei confronti di terreni di natura agricola ubicati nel medesimo comprensorio, anche se, non aventi la medesima qualità colturale. Premettendo che gli immobili in oggetto sono tutti compresi in un'area del territorio di Rocca Imperiale alquanto pregiata e rinominata per la sua produzione di limoni di qualità pregiata, tanto da aver ottenuto la denominazione IGP (Indicazione Geografica Protetta), ne consegue che, il comprensorio in oggetto è per la quasi totalità impiantato ad Agrumeti/Limoneti, per cui, sono molto rari i terreni liberi da piantumazioni, che per tale motivo, sono alquanto richiesti. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato acquisito un buon numero di atti di compravendita rogati negli ultimi 3/4 anni, inerenti terreni ubicati nel comprensorio degli immobili oggetto di pignoramento. A supporto di questi sono state acquisite informazioni in loco, contattando tecnici ed operatori del settore del posto, compreso agenzie immobiliare che nel recente passato hanno formalizzato delle transazioni, essendo che ad oggi non si rilevano immobili in vendita, aventi simili caratteristiche. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di ROCCA IMPERIALE, agenzie: locali, ed inoltre: interviste in loco a tecnici ed operatori del settore

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	37.619,00	0,00	521.083,34	521.083,34
				<b>521.083,34 €</b>	<b>521.083,34 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono suddivisi in tre distinti lotti, suddivisi in relazione allo stato dei luoghi, trattandosi, di fatto, di tre diversi quozienti di terreno separati tra loro. Si esclude invece, ulteriore possibile suddivisione dei tre quozienti costituiti.

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 15.632,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 505.450,84</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>1%</b> 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:	<b>€ 5.054,51</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 396,33</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 500.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
113/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **6.743,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il quoziente di terreno costituente il lotto n. 2, è ubicato nello stesso comprensorio del lotto 1, decentrato da quest'ultimo verso est, a poco meno di 200 mt. in area collinare ad alta vocazione agricola. L'area in oggetto, godendo della protezione delle colline a ovest, a nord e a sud, e dell'azione mitigatrice del mare a sud-est, si configura come una vera e propria "Oasi agricola", avente influenze alquanto positive per le varie coltivazioni di prodotti derivanti dalla terra, con particolare riferimento alla coltivazione degli agrumi, in particolare dei limoni, che, per tali motivi, hanno ricondotto il territorio di Rocca Imperiale tra quelli con produzione limonicola più importante di tutta la provincia di Cosenza e dell'Alto Ionio. Pertanto, per le particolari condizioni climatiche, di tipo mediterraneo con inverni miti e temperature mai inferiori a 0°C, una piovosità è ben distribuita, una buona dotazione minerale dei terreni, accompagnata da un'ottima permeabilità dei suoli, insieme alla buona disponibilità idrica derivante da falde alimentate dalle acque del massiccio del Pollino, fanno sì che il Comune di Rocca Imperiale sia un'area vocata alle varie coltivazioni, tanto che il Limone di Rocca Imperiale ha ottenuto il marchio **IGP** (Indicazione Geografica Protetta).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 231 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 3616, reddito agrario 4,67 € reddito dominicale 10,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: strada comunale, particella n. 226, particella n. 228, particella n. 232, particella n. 217, salvo altri.
- foglio 10 particella 228 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 3127, reddito agrario 4,04 € reddito dominicale 8,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: particella n. 231, particella n. 226, particella n. 229, salvo altri.

Presenta una forma pressochè trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.743,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.216,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.800,00</b>



Data della valutazione:

12/05/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo anni 30 + 15, stipulato il 04/10/2016, con scadenza il 03/10/2046, registrato il 11/11/2016 a Cassano All'Ionio ai nn. 1805-1806, trascritto il 14/11/2016 a Cosenza ai nn. 66860/10416 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 30.000.

Con il contratto di affitto stipulato in data 04.10.2016, le parti hanno pattuito un canone di locazione annuo, pari a complessiv Euro 30.000,00 di cui Euro 14.000,00 per terreni ed Euro 16.000,00 per una struttura agricola compresa nel predetto contratto di locazione; in merito, occorre precisare che la struttura agricola non è compresa tra gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente, così come non sono compresi i terreni individuati ai fogli di mappa n. 12 e n. 21. Pertanto, qualora ci fosse l'esigenza di voler quantificare il canone di locazione dei soli immobili oggetto di pignoramento, lo stesso dovrà essere determinato proporzionalmente a superfici e qualità culturali degli stessi. Si precisa inoltre che con atto del 14/11/2016, per notar FINO GIOVANNI rep.66860, il contratto di Affitto di Fondi Rustici in Deroga, in data 14/11/2016 è stato trascritto presso la Conservatoria di Cosenza ai nn.27318/22230.

### 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:

locazione, stipulata il 14/11/2016 a firma di NOTAIO FINO GIOVANNI ai nn. 66860/10416 di repertorio, trascritta il 14/11/2016 a COSENZA ai nn. 27318/22230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI IN DEROGA .

ATTO DI TRASCRIZIONE DELLA STRITTURA PRIVATA DEL 4 OTTOBRE 2016, REGISTRATA A CASSANO ALLO IONIO L'11 NOVEMBRE 2016 AI NN.1805 E 1806.

##### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di MOBILIO PROSPERO ai nn. 30371/12802 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a COSENZA ai nn. 36719/13744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTAIO MOBILIO PROSPERO del 22/09/2005.

Importo ipoteca: 1.575.000,00.

Importo capitale: 900.000,00

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 19/06/2000 a COSENZA ai nn. 12184/1837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO del 16/06/2000.

Importo ipoteca: 158.891,096.  
 Importo capitale: 317.782,192.  
 Ipoteca rinnovata il 11/05/2020 ai nn.8603/961

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 11/05/2020 a COSENZA ai nn. 8603/961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO del 16/06/2000.

Importo ipoteca: 164.120,92.  
 Importo capitale: 82.060,49.  
 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26969/2720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 135.000.  
 Importo capitale: 110.350,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26968/2719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000.  
 Importo capitale: 123.932,27

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di CASTROVILLARI ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a COSENZA ai nn. 31148/25703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di CASTROVILLARI ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a COSENZA ai nn. 31148/25703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Notaio MOBILIO PROSPERO ai nn. 9904 di repertorio, trascritto il 05/01/1994 a COSENZA ai nn. 213/179.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 2 E LOTTO 3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 3.127 mq - Zona E (Aree agricole. Il titolo è riferito solamente al P.lla 228. 18 mq - Fascia di rispetto metanodotto - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 2.112 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 3.127 mq - Territorio Agricolo-Forestale. Il titolo è riferito solamente al P.lla 228. 18 mq - Fascia di rispetto metanodotto - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 2.112 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 3.616 mq - Zona E (Aree agricole. Il titolo è riferito solamente al P.lla 228. 365 mq - Fascia di rispetto elettrodotto - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 1.118 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 13 mq - Fascia di rispetto elettrodotto

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 3.616 mq - Territorio Agricolo-Forestale. Il titolo è riferito solamente al P.lla 228. 365 mq - Fascia di rispetto elettrodotto - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 1.118 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA 13 mq - Fascia di rispetto elettrodotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Superficie catastale non conforme a quella riscontrata sui luoghi essendo il terreno in oggetto, interessato dal passaggio di una strada sterrata l'attraversa interamente, oltre un canale di scolo adiacente. La superficie rilevata sui luoghi, è pari a circa 2.222 mq. per la particella n. 228, a dispetto di una superficie catastale di mq. 3.127, mentre per la particella n. 231 è stata rilevata una superficie pari a mq. 3.425 a dispetto di una superficie catastale di mq. 3.616. Nel complesso il Lotto in oggetto, n. 2, ha una superficie inferiore di mq. 1.096 circa, pari al 15 % circa dell'intero.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROCCA IMPERIALE CONTRADA CESINE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

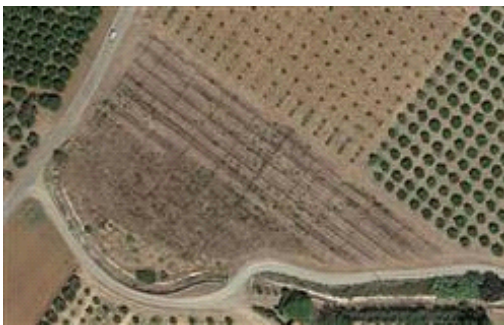
**terreno agricolo** a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **6.743,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il quoziente di terreno costituente il lotto n. 2, è ubicato nello stesso comprensorio del lotto 1, decentrato da quest'ultimo verso est, a poco meno di 200 mt. in area collinare ad alta vocazione agricola. L'area in oggetto, godendo della protezione delle colline a ovest, a nord e a sud, e dell'azione mitigatrice del mare a sud-est, si configura come una vera e propria "Oasi agricola", avente influenze alquanto positive per le varie coltivazioni di prodotti derivanti dalla terra, con particolare riferimento alla coltivazione degli agrumi, in particolare dei limoni, che, per tali motivi, hanno ricondotto il territorio di Rocca Imperiale tra quelli con produzione limonicola più importante di tutta la provincia di Cosenza e dell'Alto Ionio. Pertanto, per le particolari condizioni climatiche, di tipo mediterraneo con inverni miti e temperature mai inferiori a 0°C, una piovosità è ben distribuita, una buona dotazione minerale dei terreni, accompagnata da un'ottima permeabilità dei suoli, insieme alla buona disponibilità idrica derivante da falde alimentate dalle acque del massiccio del Pollino, fanno sì che il Comune di Rocca Imperiale sia un'area vocata alle varie coltivazioni, tanto che il Limone di Rocca Imperiale ha ottenuto il marchio **IGP** (Indicazione Geografica Protetta).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 231 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 3616, reddito agrario 4,67 € reddito dominicale 10,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: strada comunale, particella n. 226, particella n. 228, particella n. 232, particella n. 217, salvo altri.
- foglio 10 particella 228 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 3127, reddito agrario 4,04 € reddito dominicale 8,88 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: particella n. 231, particella n. 226, particella n. 229, salvo altri.

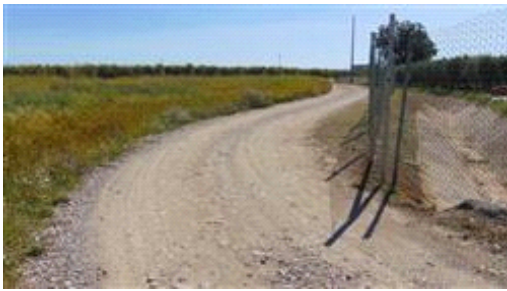
Presenta una forma pressochè trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti il terreno



Vista aerea - Lotto 2



Particolare di confine con fosso di scolo



Particolare strada sterrata ricadente sulla p.lla n. 228



Particolare servitu-pozzetti acquedotto d'irrigazione



Veduta interno terreno



Veduta terreno Lato sud/est

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello, Centro storico, Percorsi della poesia, Monastero dei Frati Osservanti, Calanchi, Limoni IGP, Mare.



Castello di Rocca Imperiale



Immagine percorso Poesia\_Centro Storico di Rocca Imperiale



Monastero dei frati minori Francescani a Rocca Imperiale



Brochure Limoni IGP di Rocca imperiale



Area "Calanchi" \_Rocca imperiale



Veduta Lungomare di Rocca Imperiale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

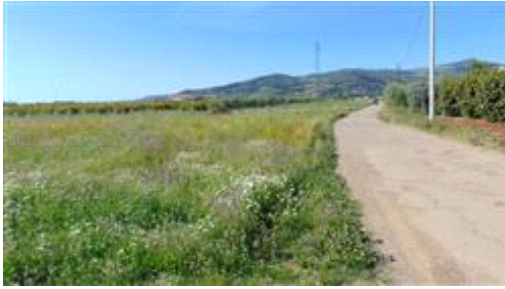
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quoziente di terreno totalmente pianeggiante, di natura agricola, ubitato in zona collinare posta a mt 70 circa sul livello del mare, avente forma geometrica pressochè trapezoidale, alla data dei due sopralluoghi (27 gennaio 2023 e 28 aprile 2023), risultava essere incolto e non recintato su alcun lato, ne, tantomeno, erano presenti termini di confini tali da poter determinare in loco l'intera consistenza catastale. Comunque, seppur non con assoluta certezza e precisione, è stato possibile individuare, per tre lati con maggiore certezza, la quasi totalità di ciò che resta in possesso ed uso del debitore, considerato che il lotto in oggetto e confinante/attraversato da due strade e confinante con fosso di scolo. All'interno, della particella n. 231, lato est, in prossimità della strada comunale, sono presenti quattro blocchi di pozzetti di derivazione di una condotta dell'acquedotto d'irrigazione, uniti a blocchi di due aderenti ma disposti perpendicolarmente tra loro, che, in totale, occupano una superficie coperta pari a mq. 11 circa e fuori escono dal piano di campagna di circa 90 cm. Inoltre, il terreno in oggetto è confinante con un canale di scolo in cemento, originariamente compreso nella consistenza delle particelle originarie da cui derivano le particelle n. 228 e 231 oggette di pignoramento. Dai rilievi effettuati emerge che il lotto in oggetto non corrisponde con quello

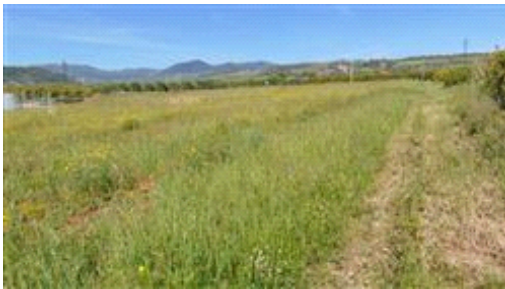
catastale essendo confinante con la strada comunale ed attraversato da altra strada sterrata che, in parallelo al canale di scolo, con inizio dalla predetta strada comunale, in corrispondenza della metà circa del lotto in oggetto, attraversa il predetto canale e prosegue il suo percorso interamente all'interno della particella n. 228, riducendo la superficie del lotto 2 di che trattasi, di circa mq. 1.096, per come meglio rappresentato sull'allegata planimetria di dettaglio. Pertanto, dai rilievi effettuati in data 28 aprile scorso, la geometria/perimetro rilevati sul posto, e, di conseguenza la consistenza del quoziente di terreno costituente il lotto 2, risulta essere pari a mq. 5.647 circa, per cui difforme a quella catastale espropriata, pari a complessivi mq. 6.743, con riduzione della superficie catastale quantificata nell'ordine del 15 %.



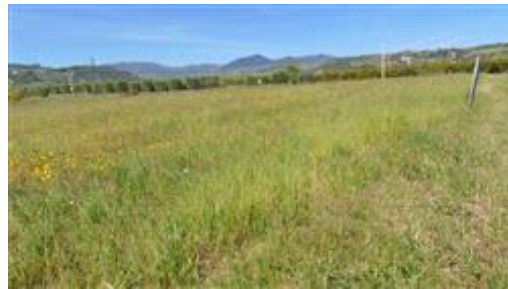
Veduta terreno Lato nord/ovest



Veduta terreno Lato sud



Veduta terreno Lato est



Veduta interno terreno da nord



Veduta interno terreno da sud



Veduta pozzetti acquedotto all'interno della p.lla n. 231

## CONSISTENZA:

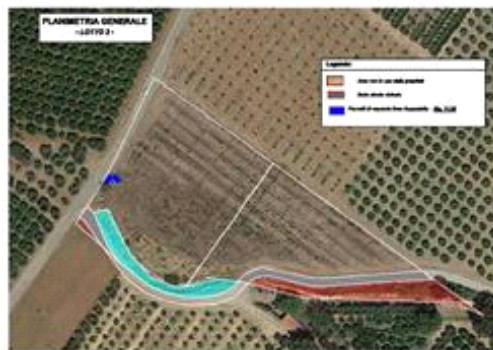
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

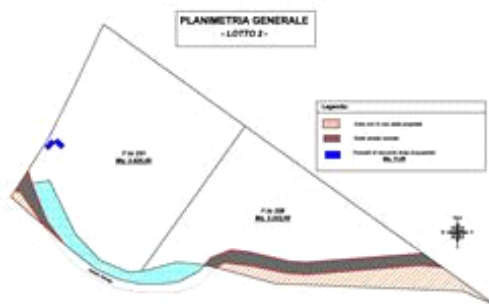
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	6.743,00	x	100 %	=	6.743,00
<b>Totale:</b>	<b>6.743,00</b>				<b>6.743,00</b>



Ortofoto Lotto 2



Planimetria generale ortofoto\_Lotto 2



Planimetria generale catastale\_Lotto 2



Stralcio catastale Lotto 2



Estratto catastale Lotto 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio Dr. Espedito Claudio CRISTOFARO - Repertorio n. 103386



Descrizione: terreno agricolo sito in Rocca Imperiale alla contrada Sanizza, esteso mq.2.760

Indirizzo: contrada Sanizza

Superfici principali e secondarie: 2760

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 12,68 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/04/2023

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio Dottoressa ADRIANA PERROTTA - Repertorio N. 32.095

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di ha 0.31.10 con entrostante locale magazzino con annessa corte

Indirizzo: Contrada Cesine

Superfici principali e secondarie: 3110

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 9,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2020

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio Dottoressa ADRIANA PERROTTA - Repertorio N. 29.174

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di ha 1.51.05 con entrostanti fabbricati pertinenziali

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 15105

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 9,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor Espedito Claudio CRISTOFARO - Repertorio 100023

Descrizione: terreno agricolo sito in Rocca Imperiale alla località "Cesine" esteso ha 00.73.20

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 7320

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.676,00 pari a 14,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2020

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio dottor Espedito Claudio CRISTOFARO -

Repertorio 100023

Descrizione: terreno agricolo sito in Rocca Imperiale alla località "Cesine" esteso ha 02.06.80

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 20680

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.324,00 pari a 14,28 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

interviste in loco a tecnici e operatori del settore (08/05/2023)

Valore minimo: 9,00

Valore massimo: 15,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il lotto 2, decentrato ad est, a mt 250 circa dal lotto 1, prospettante sulla medesima strada comunale, fa pertanto parte dello stesso comprensorio del predetto lotto 1, per cui compreso in un'area di particolare pregio dal punto di vista agricolo, considerate le favorevoli condizioni climatiche, che favoriscono in particolare, la coltivazione di limoni, che nel caso specifico, hanno ottenuto la denominazione IGP (Indicazione Geografica Protetta). Ai fini della determinazione del più probabile prezzo di mercato, per le motivazioni sopra esposte, non sono stati individuati terreni con destinazione ad uso agricolo in vendita attualmente, per cui si è proceduto, in primis ad effettuare interviste in loco e, a supporto di quanto appreso da tecnici locali ed operatori del settore, il sottoscritto ha ricercato ed acquisito il maggior numero possibile di atti di vendita effettuati negli ultimi 3/4 anni. Gli atti acquisiti confermano i prezzi emersi dalle interviste in loco, che, anche se riferiti a terreni impiantati ad agrumeti, non si discostano tanto dai terreni liberi e non impiantati, quale il lotto in oggetto, non essendo sul mercato offerte di terreni con tali caratteristiche. Pertanto, paradossalmente, un terreno nudo, non impiantato, è sicuramente più appetibile dal punto di vista commerciale, rispetto ad un agrumeto di vecchio impianto, che comporterebbe un aggravio di spese, in caso di espianto per ringiovanimento. Pertanto, preso atto che i valori sopra elencati sono tutti documentati e pienamente nella media, compresi tra un minimo di € 9,27 ed un massimo di € 14,30 al mq. con l'interviste in loco che conducono ad un valore medio pari ad € 12,50, il sottoscritto, ritiene congruo, assumere a e comparazione, il prezzo medio determinato, pari ad € 12,27 al mq. di superficie catastale.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 6.743,00 x 12,27 = **82.736,61**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Detrazione la minore superficie riscontrata in loco	-12.410,49

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.326,12**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.326,12**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita procedendo con il reperimento di dati relativi a fonti dirette e indirette e, nella fattispecie, le ricerche sono state rivolte nei confronti di terreni di

natura agricola ubicati nel medesimo comprensorio, anche se, non aventi la medesima qualità colturale. Premettendo che gli immobili in oggetto sono tutti compresi in un'area del territorio di Rocca Imperiale alquanto pregiata e rinominata per la sua produzione di limoni di qualità pregiata, tanto da aver ottenuto la denominazione IGP (Indicazione Geografica Protetta), ne consegue che, il comprensorio in oggetto è per la quasi totalità impiantato ad Agrumeti/Limoneti, per cui, sono molto rari i terreni liberi da piantumazioni, che per tale motivo, sono alquanto richiesti. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato acquisito un buon numero di atti di compravendita rogati negli ultimi 3/4 anni, inerenti terreni ubicati nel comprensorio degli immobili oggetto di pignoramento. A supporto di questi sono state acquisite informazioni in loco, contattando tecnici ed operatori del settore del posto, compreso agenzie immobiliare che nel recente passato hanno formalizzato delle transazioni, essendo che ad oggi non si rilevano immobili in vendita, aventi simili caratteristiche. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di ROCCA IMPERIALE, agenzie: locali, ed inoltre: interviste in loco a tecnici ed operatori del settore

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.743,00	0,00	70.326,12	70.326,12
				<b>70.326,12 €</b>	<b>70.326,12 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono suddivisi in tre distinti lotti, suddivisi in relazione allo stato dei luoghi, trattandosi, di fatto, di tre diversi quozienti di terreno separati tra loro. Si esclude invece, ulteriore possibile suddivisione dei tre quozienti costituiti.

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 2.109,78</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.216,33</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>2%</b> 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:	<b>€ 1.364,33</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 52,01</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.800,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
113/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Terreno Impervio per lo più inaccessibile** a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **17.937,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno costituente il lotto n. 3, è ubicato nello stesso comprensorio dei lotti 1 e 2, decentrato più a valle degli stessi, in area più interna del territorio; nello specifico le particelle n. 111 e n. 184, costituenti il lotto in oggetto, identificano, per la quasi totalità, un'area boschiva particolarmente impervia, in quanto ricoperta da vegetazione spontanea, con notevole dislivello presente tra il terreno in oggetto e le quote di campagna dei terreni limitrofi, ne consegue che, per dette caratteristiche orografiche, l'area in oggetto sia configurabile ed assimilabile ad un canale di raccolta delle acque piovane che, proveniente da monte, convogliano in detto invaso per poi proseguire verso valle fino a sfociare in mare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb./Sem. di classe U e 2, superficie 9238, reddito agrario 4,61 € reddito dominicale 12,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: strada comunale madonna della nova, particella n. 4, particella n. 184, particella n. 143, particella n. 110, particella n. 272, salvo altri.
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb./Sem. di classe U e 2, superficie 8699, reddito agrario 4,38 € reddito dominicale 11,39 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: particella n. 111, particella n. 4, particella n. 252, particella n. 144, particella n. 140, particella n. 155, particella n. 156, particella n. 107, particella n. 108, salvo altri.

Presenta una forma pressochè rettangolare/irregolare, un'orografia invaso con forte pendenza , una tessitura prevalente granulometria grossolana , i seguenti sistemi irrigui: assenti il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17.937,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.083,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.000,00</b>

Data della valutazione:

12/05/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo anni 30 + 15, stipulato il 04/10/2016, con scadenza il 03/10/2046, registrato il 11/11/2016 a Cassano All'Ionio ai nn. 1805-1806, trascritto il 14/11/2016 a Cosenza ai nn. 66860/10416 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di Euro 30.000.

Con il contratto di affitto stipulato in data 04.10.2016, le parti hanno pattuito un canone di locazione annuo, pari a complessiv Euro 30.000,00 di cui Euro 14.000,00 per terreni ed Euro 16.000,00 per una struttura agricola compresa nel predetto contratto di locazione; in merito, occorre precisare che la struttura agricola non è compresa tra gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente, così come non sono compresi i terreni individuati ai fogli di mappa n. 12 e n. 21. Pertanto, qualora ci fosse l'esigenza di voler quantificare il canone di locazione dei soli immobili oggetto di pignoramento, lo stesso dovrà essere determinato proporzionalmente a superfici e qualità colturali degli stessi. Si precisa inoltre che con atto del 14/11/2016, per notar FINO GIOVANNI rep.66860, il contratto di Affitto di Fondi Rustici in Deroga, in data 14/11/2016 è stato trascritto presso la Conservatoria di Cosenza ai nn.27318/22230.

### 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:

locazione, stipulata il 14/11/2016 a firma di NOTAIO FINO GIOVANNI ai nn. 66860/10416 di repertorio, trascritta il 14/11/2016 a COSENZA ai nn. 27318/22230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI IN DEROGA .

ATTO DI TRASCRIZIONE DELLA STRITTURA PRIVATA DEL 4 OTTOBRE 2016, REGISTRATA A CASSANO ALLO IONIO L'11 NOVEMBRE 2016 AI NN.1805 E 1806.

##### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di MOBILIO PROSPERO ai nn. 30371/12802 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a COSENZA ai nn. 36719/13744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NOTAIO MOBILIO PROSPERO del 22/09/2005.

Importo ipoteca: 1.575.000,00.

Importo capitale: 900.000,00

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 19/06/2000 a COSENZA ai nn. 12184/1837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO del 16/06/2000.

Importo ipoteca: 158.891,096.  
 Importo capitale: 317.782,192.  
 Ipoteca rinnovata il 11/05/2020 ai nn.8603/961

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2000 a firma di GISONNA LEUCIO ai nn. 217131 di repertorio, iscritta il 11/05/2020 a COSENZA ai nn. 8603/961, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO GISONNA LEUCIO del 16/06/2000.

Importo ipoteca: 164.120,92.  
 Importo capitale: 82.060,49.  
 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26969/2720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 135.000.  
 Importo capitale: 110.350,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2016 a firma di Tribunale di COSENZA , iscritta il 10/10/2017 a COSENZA ai nn. 26968/2719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000.  
 Importo capitale: 123.932,27

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di CASTROVILLARI ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a COSENZA ai nn. 31148/25703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di CASTROVILLARI ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a COSENZA ai nn. 31148/25703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Notaio MOBILIO PROSPERO ai nn. 9904 di repertorio, trascritto il 05/01/1994 a COSENZA ai nn. 213/179.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 2 E LOTTO 3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 9.238 mq - Zona E (Aree agricole) . Il titolo è riferito solamente al P.lla 111. 4.099 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale 5.139 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n.25 del 29/10/2005 approvato con D.D.G. n.13183 del 16/10/2006, l'immobile ricade in zona 8.699 mq - Zona E (Aree agricole). Il titolo è riferito solamente al P.lla 184. 2.836 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale 5.863 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 9.238 mq - Territorio Agricolo-Forestale. Il titolo è riferito solamente al P.lla 111. 4.099 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale 5.139 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

Piano Strutturale in forma Associata (PSA) vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 01/06/2018, l'immobile ricade in zona 8.699 mq - Territorio Agricolo-Forestale. Il titolo è riferito solamente al P.lla 184. 2.836 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale 5.863 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confini catastali non rilevabili sul posto per mancanza di termini; dal riscontro di un rilievo topografico effettuato con l'ausilio di strumentazione GPS, relativamente alle porzioni di aree accessibile, integrate da immagine aeree sovrapposte alle mappe catastale, si evince che il Lotto in oggetto è costituito per la maggiore consistenza, pari all'ottantacinque per cento dell'intero, da area impervia inaccessibile ed in forte pendenza, di fatto un canale di scolo. La rimanente area, ricadente esclusivamente lungo il versante nord del canale, a partire dal suo ciglio, è totalmente pianeggiante, con geometria irregolare lungo l'intero versante nord-est, nord-ovest, e risulta essere regolarmente coltivata ed a tratti anche piantumata, in prosecuzione ai terreni limitrofi, che, nella fattispecie hanno occupato l'intera area utilizzabile fino al margine del canale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento delle aree occupate e successiva cessione: €3.000,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROCCA IMPERIALE CONTRADA CESINE

## TERRENO IMPERVIO PER LO PIÙ INACCESSIBILE

DI CUI AL PUNTO A

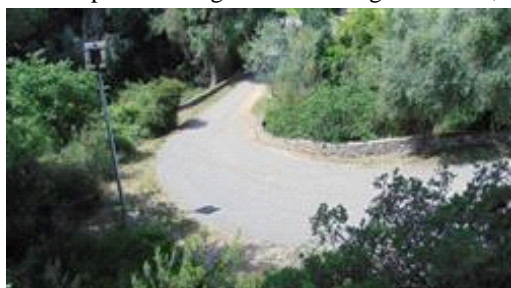
**Terreno Impervio per lo più inaccessibile** a ROCCA IMPERIALE Contrada Cesine, della superficie commerciale di **17.937,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno costituente il lotto n. 3, è ubicato nello stesso comprensorio dei lotti 1 e 2, decentrato più a valle degli stessi, in area più interna del territorio; nello specifico le particelle n. 111 e n. 184, costituenti il lotto in oggetto, identificano, per la quasi totalità, un'area boschiva particolarmente impervia, in quanto ricoperta da vegetazione spontanea, con notevole dislivello presente tra il terreno in oggetto e le quote di campagna dei terreni limitrofi, ne consegue che, per dette caratteristiche orografiche, l'area in oggetto sia configurabile ed assimilabile ad un canale di raccolta delle acque piovane che, proveniente da monte, convogliano in detto invaso per poi proseguire verso valle fino a sfociare in mare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb./Sem. di classe U e 2, superficie 9238, reddito agrario 4,61 € reddito dominicale 12,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: strada comunale madonna della nova, particella n. 4, particella n. 184, particella n. 143, particella n. 110, particella n. 272, salvo altri.
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo arb./Sem. di classe U e 2, superficie 8699, reddito agrario 4,38 € reddito dominicale 11,39 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita per notaio MOBILIO PROSPERO , rep. 9904 del 29/12/1993.  
Coerenze: particella n. 111, particella n. 4, particella n. 252, particella n. 144, particella n. 140, particella n. 155, particella n. 156, particella n. 107, particella n. 108, salvo altri.

Presenta una forma pressochè rettangolare/irregolare, un'orografia invaso con forte pendenza , una tessitura prevalente granulometria grossolana , i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno



Vista 1\_Strada comunale Madonna della Nova\_ricadente sulla particella n. 111



Vista 2\_Area sistemata adiacente Strada comunale Madonna della Nova\_ricadente sulla particella n. 111



Vista 3 *Strada comunale Madonna della Nova\_ricadente sulla particella n. 111*



Vista 4 *Area sistemata adiacente Strada comunale Madonna della Nova\_ricadente sulla particella n. 111*



Veduta area impervia terreno\_Lotto 3

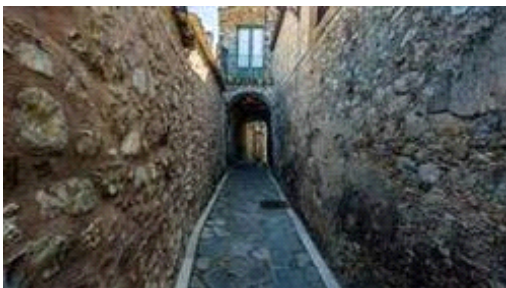


Veduta area pianeggiante/coltivata terreno\_Lotto 3



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico con borghi dei limoni e della poesia, Porta di Mezzo, Torre Aragonese, Santuario Madonna della Nova, Calanchi.



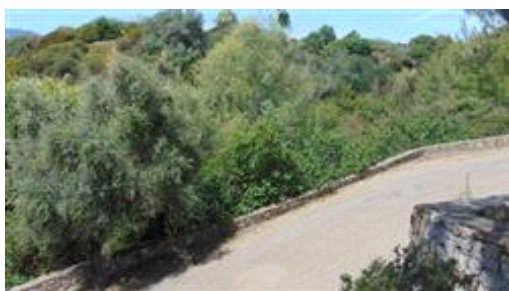
*Centro storico di Rocca Imperiale*



*Borgo Limoni\_centro storico di Rocca Imperiale*



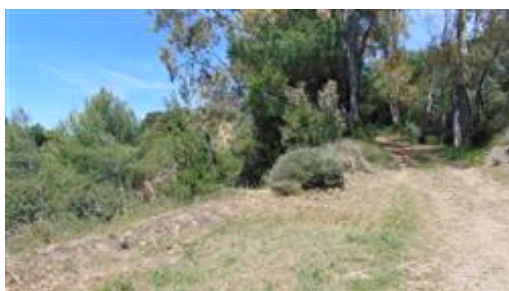
n. 184, è suddivisa in porzione AA di mq 7.370 con qualità Pascolo Arborato e porzione AB di mq. 1.329 con qualità Seminativo. L'anzidetta strada comunale è ubicata all'estremo margine est della particella n. 111; trattasi della strada comunale "Madonna della Nova" che comprende anche delle aree limitrofe sistemate. In merito alle predette superfici pianeggianti presenti lungo il lato nord/est e nord/ovest, occorre precisare che le stesse, sono distribuite in modo irregolare lungo il solo versante nord delle due particelle in oggetto (n. 111 e n. 184) e che sono chiaramente, asservite alle rispettive particelle limitrofe, costituenti di fatto, una prosecuzione e completamento della coltivazione in essere sui rispettivi quozienti di terreni limitrofi, per la maggior parte impiantati ad agrumeto. Pertanto, da quanto si evince dalla sovrapposizione aerea, varie superfici di diversa consistenza, comprese nella maggiore consistenza della particella espropriata n. 184, sono asservite alle particelle n. 144, n. 140, n. 155 n. 107 e n. 108 del foglio n. 10 del Comune di Rocca Imperiale ed altre superfici comprese nella maggiore consistenza della particella espropriata n. 111, sono asservite alle particelle n. 143, n. 110 e n. 272 del foglio n. 10 del Comune di Rocca Imperiale. Da verifiche catastali effettuate, nessuna della particelle anzidette risulta intestata al venditore, per cui, appare evidente che sulle porzioni di superfici sopra citate, giacchè regolarmente coltivate e palesemente asservite ad altre proprietà, è possibile che, gli attuali utilizzatori/possessori, possano attivare, qualora il possesso sia esercitato da oltre vent'anni, azioni legali di acquisizione dei diritti di proprietà delle predette porzioni, per usucapione; diversamente, il futuro acquirente, qualora volesse rientrare in possesso delle aree anzidette, dovrebbe intraprendere nei confronti di ciascun confinante, un'azione di riconfinamento per ripristino dei confini catastali. Discorso diverso per quanto riguarda la superficie occupata dalla strada comunale "Madonna della Nova" e dalle banchine laterali, in quanto trattandosi di aree asservite ad uso pubblico, le stesse non sono usucapibili; in merito, su specifica richiesta del sottoscritto C.T.U. il responsabile del servizio urbanistico del Comune di Rocca Imperiale, ha rilasciato attestazione inerente il fatto che agli atti comunali non sono presenti procedure di esproprio e/o altri atti relativi alla porzione di terreno utilizzata come sede stradale che collega il centro abitato al Santuario della Madonna della Nova di Rocca Imperiale, ma che, al tempo stesso, la strada in oggetto e da qualificarsi come strada ad uso pubblico. Detta strada comunale, nel suo percorso attraversa l'estremità posta ad est della particella n. 111 oggetto di pignoramento, occupando di fatto, un'area compresa nella procedura di che trattasi, per una superficie complessiva, costituita dalla strada e dalle aree adiacenti nonché dalle porzioni di superficie residue ed intercluse, per un totale pari a mq. 2.200 circa, per come meglio rappresentato sull'allegata planimetria di dettaglio del lotto 3. Hai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto, considerato che, la superficie catastale, soprattutto in presenza di aziende agricole, è comunque rilevante ai fini dell'ampliamento della consistenza aziendale.



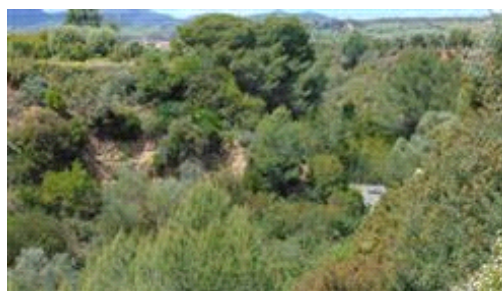
*Vista Terreno impervio/Strada comunale Madonna della Nova\_ricadente sulla particella n. 111*



*Veduta area pianeggiante/coltivata terreno\_Lotto 3*



*Veduta confine margine est terreno\_Lotto 3*



*Veduta area impervia terreno\_Lotto 3*



Veduta area impervia terreno\_Lotto 3



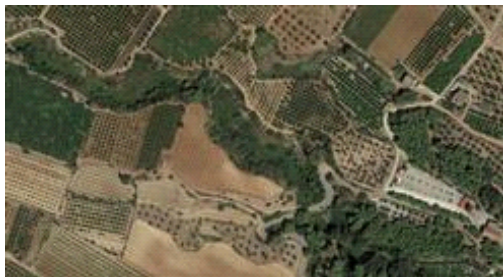
Veduta area pianeggiante/coltivata terreno\_Lotto 3

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

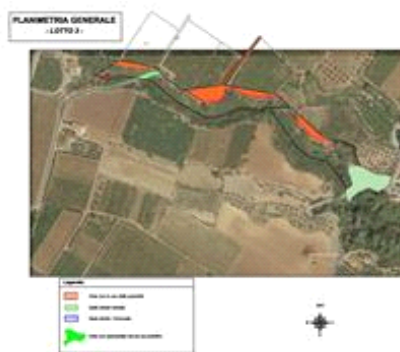
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo arborato p.lla 111	7.868,00	x	100 %	=	7.868,00
Seminativo p.lla 111	1.370,00	x	100 %	=	1.370,00
Pascolo arborato p.lla 184	7.370,00	x	100 %	=	7.370,00
Seminativo p.lla 184	1.329,00	x	100 %	=	1.329,00
<b>Totale:</b>	<b>17.937,00</b>				<b>17.937,00</b>



Vista aerea Lotto 3



Ortofoto terreno\_Lotto 3



Planimetria di dettaglio\_ortofoto Lotto 3



Planimetria di dettaglio\_catastale Lotto 3



Stralcio catastale Lotto 3



Estratto di Mappa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Atto di Vendita Notaio Dottoressa ADRIANA PERROTTA - Repertorio N. 31.094

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 0.32.70, con entrostante locale magazzino pertinenziale

Indirizzo: Località Cesine

Superfici principali e secondarie: 3270

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 13,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 38.250,00 pari a 11,70 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

interviste in loco a tecnici e operatori del settore (08/05/2023)

Valore minimo: 1,00

Valore massimo: 12,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto 3, decentrato a sud-est, rispetto i precedenti ed ubicato in area più interna, anche se compreso nel medesimo comprensorio di particolare pregio, non presenta le stesse caratteristiche dei precedenti due lotti, trattandosi di area per la quasi totalità boschiva impervia, ricoperta da vegetazione spontanea di fatto consistente in un grosso canale di raccolta delle acque piovane che vengono convogliate in detto vaso. Per lo stato di abbandono in cui versa, la maggiore consistenza del terreno in oggetto, attualmente, non è utilizzabile per alcun fine e scopo agricolo mentre sono utilizzate e coltivate (presumibilmente da soggetti diversi dal debitore) alcune porzioni di area poste lungo il lato nord/est - nord/ovest; relativamente alle quali si fa riferimento alle porzioni censite in visura catastale con qualità seminativo, pari a mq. 1.370 della p.lla n. 111 e mq. 1.329 della p.lla 184. Inoltre, all'interno della superficie catastalmente compresa nella qualità di pascolo arborato, è compresa l'area occupata dalla strada comunale. Ai fini dell'individuazione del più probabile valore

di mercato è stato acquisito un atto di vendita relativo ad un terreno contiguo ubicato sul versante est, comparabile per la sola superficie "pianeggiante" catastalmente con qualità seminativo, mentre per la rimanente consistenza, anche se non utilizzabile a scopi agricoli, è comunque rilevante ed utile per un'ampliamento della consistenza aziendale; in merito alle porzioni di superfici con qualità seminativo si assume a riferimento il valore medio di € 11,85/mq derivante dall'atto notarile assunto a riferimento e dal prezzo massimo individuato dalle indagini di mercato, mentre per la restante superficie si assume il prezzo minimo individuato dalle indagini di mercato, pari ad € 1,00/mq. Pertanto, si determina il prezzo medio pari a : € 31.983 (mq. 2.699 x € 11,85) + € 15.238 (mq. 15.238 x € 1,00) = € 47.221/ mq 17.937 = Euro 2,63/mq di superficie catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.937,00 x 2,63 = **47.174,31**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione inerente l'elevato condizione di inaccessibilità	-7.076,15

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.098,16**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.098,16**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita procedendo con il reperimento di dati relativi a fonti dirette e indirette e, nella fattispecie, le ricerche sono state rivolte nei confronti di terreni di natura agricola ubicati nel medesimo comprensorio, anche se, non aventi la medesima qualità colturale. Premettendo che gli immobili in oggetto sono tutti compresi in un'area del territorio di Rocca Imperiale alquanto pregiata e rinominata per la sua produzione di limoni di qualità pregiata, tanto da aver ottenuto la denominazione IGP (Indicazione Geografica Protetta), ne consegue che, il comprensorio in oggetto è per la quasi totalità impiantato ad Agrumeti/Limoneti, per cui, sono molto rari i terreni liberi da piantumazioni, che per tale motivo, sono alquanto richiesti. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato acquisito un buon numero di atti di compravendita rogati negli ultimi 3/4 anni, inerenti terreni ubicati nel comprensorio degli immobili oggetto di pignoramento. A supporto di questi sono state acquisite informazioni in loco, contattando tecnici ed operatori del settore del posto, compreso agenzie immobiliare che nel recente passato hanno formalizzato delle transazioni, essendo che ad oggi non si rilevano immobili in vendita, aventi simili caratteristiche. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di CASTROVILLARI, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di ROCCA IMPERIALE, agenzie: locali, ed inoltre: interviste in loco a tecnici ed operatori del settore

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno				
	Impervio per lo più inaccessibile	17.937,00	0,00	40.098,16	40.098,16
				<b>40.098,16 €</b>	<b>40.098,16 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono suddivisi in tre distinti lotti, suddivisi in relazione allo stato dei luoghi, trattandosi, di fatto, di tre diversi quozienti di terreno separati tra loro. Si esclude invece, ulteriore possibile suddivisione dei tre quozienti costituiti.

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 6.014,72</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 31.083,44</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>3%</b> 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 932,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 150,94</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.000,00</b>

data 12/05/2023

il tecnico incaricato  
Geometra Giacomo GRISOLIA



