



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2020

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

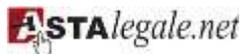
CUSTODE:

Avv. Monica Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE TONISSI

CF:TNSGPP57M19C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Dolcedorme 22

telefono: 098128429

email: architettotonissi@legalmail.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 92/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTROVILLARI Piano Sanguisughe, frazione Contrada cammarata, della superficie commerciale di **23.878,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
I beni in esame, sono ubicati nel comune di Castrovillari, località Cammarata Piano Sanguisughe. Terreno agricolo coltivato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, non recintato, limitrofo alla SS534 sul lato SUD.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 469 AA (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Agrumeto, superficie 12775, deduzione -, reddito agrario 125,36 €, reddito dominicale 234,22 €, indirizzo catastale: Comune di CASTROVILLARI (C349) (CS),
- Coerenze: Confine Nord: terreno P/Ila 23 Confine Sud: terreno P/Ila 870 Confine Est: terreno P/Ila 475 Confine Ovest: terreno P/Ila 136 - 467
- foglio 92 particella 469 AB (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pescheto, superficie 11103, deduzione -, reddito agrario 123,29 €, reddito dominicale 275,24 €

Presenta una forma regolare, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente PESCHETO, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto - agrumeto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.878,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.780,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.780,70
Data della valutazione:	03/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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.

4.2.3. 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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castrovillari è il PRG. Gli immobili ricadano in “Zona agricola E sottozona E3”, art. 19 delle Norme tecniche:

tale zona comprende le parti del territorio destinate alle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Per tale zona si intende conservare le attività agricole e produttive salvaguardando, nel contempo, il patrimonio ambientale e naturale. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto. Le destinazioni consentite sono quelle residenziali per la conduzione del fondo, comprese quelle del tipo agroturistico, quelle relative agli accessori necessari per la conduzione e lo sviluppo delle attività agricole e quelle per l'allevamento del bestiame quali: stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici.

La zona E è stata suddivisa in quattro sottozone individuate nelle tavole di zonizzazione da differente campiture.

Sottozona E3 –Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio prevalentemente al di sotto dei 500 m. slm, sede delle più consistenti attività produttive agricole.

In tale zona si intendono valorizzare le notevoli suscettività produttive, evitando fenomeni di progressivo abbandono e ulteriori frazionamenti di proprietà. L'edificazione è consentita nelle parti stabili su lotti non inferiori a 2 Ha alle seguenti condizioni:

- *Distacchi dai confini = 10 ml;*
- *Distacchi dal ciglio stradale = 10 ml;*
- *Hmax = 7,50 ml;*
- *I f/t 0,03 mc/mq comprensiva per le abitazioni e gli accessori agricoli.*
-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E Sottozona E3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende la parte del territorio prevalentemente al di sotto dei 500 m. slm, sede delle più consistenti attività produttive agricole. In tale zona si intendono valorizzare le notevoli suscettività produttive, evitando fenomeni di progressivo abbandono e ulteriori frazionamenti di proprietà. L'edificazione è consentita nelle parti stabili su lotti non inferiori a 2 Ha alle seguenti condizioni: - Distacchi dai confini = 10 ml; - Distacchi dal ciglio stradale = 10 ml; - Hmax = 7,50 ml; - I f/t 0,03 mc/mq comprensiva per le abitazioni e gli accessori agricoli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno è presente un immobile accatastato come F/2 (collabente) non presente nell'atto di espropriazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento: € 1.435,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Rispetto ai dati catastali attuali, deducibili dalle visure effettuate (all.5) e dalla certificazione notarile presente in atti, non sono emerse difformità relativamente alle particelle oggetto di esecuzione. Si precisa che all'interno del terreno è presente un manufatto accatastato al Foglio 58 P/lla. 276 Sub 1 Categoria F/2 (immobile collabente) (all.6). 3, comma 2. Le unità collabenti, categoria catastale F2*, sono quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante. Ovvero unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, fabbricati diruti. In particolare, il citato comma 2, prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, "possono formare oggetto di iscrizione in catasto fabbricati, senza attribuzione 8 CTU 92/2020 di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso". Per questi immobili non sarà dovuta, né possibile, la presentazione della planimetria catastale (Circolare 9/T del 2001 dell'Agenzia del Territorio. Considerato che lo stesso non è stato inserito nei beni oggetto dell'esecuzione, sarà necessario redigere un frazionamento, oppure inserire nel trasferimento dei beni una servitù di passaggio (diritto reale di godimento che consente al titolare di un fondo di passare su un fondo altrui per accedere al proprio). Il diritto di servitù costituisce un peso a carico del fondo altrui, detto "fondo servente", per l'utilità del "fondo dominante". Il costo del frazionamento è pari a € 1500.



non presente nell'esecuzione



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI PIANO SANGUISUGHE, FRAZIONE CONTRADA
CAMMARATA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTROVILLARI Piano Sanguisughe, frazione Contrada cammarata, della superficie commerciale di **23.878,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni in esame, sono ubicati nel comune di Castrovillari, località Cammarata Piano Sanguisughe. Terreno agricolo coltivato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, non recintato, limitrofo alla SS534 sul lato SUD.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 469 AA (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Agrumeto, superficie 12775, deduzione -, reddito agrario 125,36 €, reddito dominicale 234,22 €, indirizzo

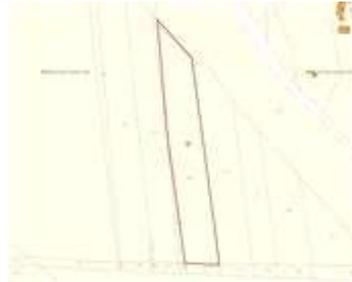
catastale: Comune di CASTROVILLARI (C349) (CS),
Coerenze: Confine Nord: terreno P/lla 23 Confine Sud: terreno P/lla 870 Confine Est: terreno P/lla 475 Confine Ovest: terreno P/lla 136 - 467

- foglio 92 particella 469 AB (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pescheto, superficie 11103, deduzione -, reddito agrario 123,29 €, reddito dominicale 275,24 €

Presenta una forma regolare, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente PESCHETO, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto - agrumeto ,Il terreno



Zona in cui trovasi l'immobile



Estratto di mappa

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.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni in esame, sono ubicati nel comune di Castrovillari, località Cammarata Piano Sanguisughe. Terreno agricolo coltivato, di forma regolare, giacitura pianeggiante, non recintato, limitrofo alla SS534 sul lato SUD. La consistenza complessiva del terreno è di 23.878 m². È accessibile dalla SP 241 tramite una strada sterrata, che la fiancheggia sul lato sud, la stessa è percorribile con mezzi agricoli e veicoli normali. Sull'area è presente un manufatto, accatastato al Foglio 96 P/Ila 276 Sub 1 Categoria F2 (unità collabenti). (all.6) Nelle vicinanze sono presenti terreni con colture simili agli immobili in oggetto. Allo stato attuale il terreno appare in buono stato di manutenzione. Per ciò che riguarda le coltivazioni presenti v'è da evidenziare che l'agrumeto occupa una superficie di ca 5360 mq, la parte restante è coltivato a frutteto (pesche). Recentemente sono state espiantate parte delle piante originarie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Agrumeto	5.360,00	x	100 %	=	5.360,00
Frutteto irriguo (pescheto)	18.518,00	x	100 %	=	18.518,00
Totale:	23.878,00				23.878,00



Particella in oggetto perimetrata



Immobile collabente non in atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato si è operata una valutazione per ciascun comparabile e per il subject la quantità o qualità posseduta in riferimento a ciascuna caratteristica significativa rilevata ai fini della comparazione, ossia: - superficie - forma geometrica (regolare e proporzionata; non regolare e/o non proporzionata) - giacitura (pianeggiante; media; acclive) - accessibilità (buona; normale; scadente). - Le due particelle in valutazione, essendo contigue ed omogenee, sono state considerate come un unico "subject" avente superficie di m² 23878 pari alla somma delle due sezioni AA e AB. Nella Tabella- Punteggi, sono indicati le quantità/punteggi attribuiti ad ogni comparabile e al subject in corrispondenza di ciascuna caratteristica.

Fertilità: buona 0,90

Giacitura: pianeggiante 1,00

Accesso: buono:1,00

Forma: regolare 1,00

Ubicazione: eccellente 1,00

Ampiezza: Medio 1,00

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è stato determinato come media aritmetica dei valori più alti riferiti alla tabella EXEO, ai VAM della Agenzia delle Entrate e all'analisi del mercato immobiliare, corretti con i coefficienti della tabella sopra descritta, e delle coltivazioni presenti allo stato attuale:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.878,00 x 3,15 = 75.215,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.215,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.215,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scelta del criterio di stima Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto. Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori. A tal proposito si riporta l'annuncio di un terreno simile pubblicato su immobiliare.it. L'appezzamento ha le stesse caratteristiche del terreno oggetto della esecuzione, relativamente alla parte coltivata ad agrumeto. Il prezzo richiesto è di € 49.000,00 Ha. Tale valore sarà tenuto in considerazione al momento della stima dei beni, per verificarne la congruità.

Si è anche proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona E (destinazione agricola) E3, i valori mediamente oscillano tra:

- Vmin €/Ha 25.000,00;
- Vmax €/Ha 45.000,00.

Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato.

Per le indagini indirette si riportano i dati rilevati dal "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Cosenza – Listino 2018 rilevazione anno 2017 – Exeo edizioni*", e i "*Valori Agricoli Medi della provincia di Cosenza*" Ufficio del Territorio di Cosenza. Il borsino fornisce le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture presenti in ciascun comune. Tali quotazioni sono riferite all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, pertanto nel caso siano presenti fondi singolari, il valore potrebbe discostarsi da quelli rilevati. Il listino è realizzato "... sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo) ...". Per ciò che riguarda i VAM l'ultimo dato disponibile, per la Provincia di Cosenza, è relativo all'anno 2005. Per cui si sono confrontati le differenze di valori nel periodo 2005- 2019, dato più attuale rilevato, nelle altre province calabresi. Da tale raffronto è emerso che nel periodo osservato la variazione si attesta su più 18%.

Per la determinazione del valore di mercato si è operata una valutazione per ciascun comparabile e per il subject la quantità o qualità posseduta in riferimento a ciascuna caratteristica significativa rilevata ai fini della comparazione, ossia: - superficie - forma geometrica (regolare e proporzionata; non

regolare e/o non proporzionata) - giacitura (pianeggiante; media; acclive) - accessibilità (buona; normale; scadente) seconda al seguente tabella:

- Le due particelle in valutazione, essendo contigue ed omogenee, sono state considerate come un unico "subject" avente superficie di m2 23878 pari alla somma delle due sezione AA e AB. Nella *Tabella- Punteggi*, sono indicati le quantità/punteggi attribuiti ad ogni *comparable* e al *subject* in corrispondenza di ciascuna caratteristica.

Fertilità: buona 0,90 **Giacitura:** pianeggiante 1,00 **Accesso:** buono:1,00 **Forma:** regolare 1,00
Ubicazione: eccellente 1,00 **Ampiezza:** Medio 1,00

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: imprenditori agricoli

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	23.878,00	0,00	75.215,70	75.215,70
				75.215,70 €	75.215,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di terreni in "Zona agricola E sottozona E3", per le quali si intende conservate la destinazione agricola ed evitare fenomeni di abbandono e ulteriore fenomeni di frazionamento, si ritiene opportuno non suddividere i beni in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.435,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.780,70**

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:	€. 73.780,70

data 03/04/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE TONISSI