

PARTE DELLA PERIZIA IMMOBILI (B)

PREMESSA PERIZIA (B)

- (B) -Il signor [REDACTED],
è proprietario di un terreno sito nel comune di S. Vincenzo la C. (CS) alla località Prioli

-nell'atto di pignoramento- (**Allegato n. 3, Atto Pignoramento (Fascicolo generale)**), così espresso:

“Appezzamento di terreno con entro stanti ruderi di fabbricati, estesi complessivamente ettari otto, are cinquantuno e centiare ottanta, confinante con beni di [REDACTED] via comunale, fiume e be [REDACTED] ecc.

ESPOSIZIONE PERIZIA (B)

PREMESSA, CON RICHIAMO DELLA NOTA DI RILIEVO A RIGUARDO DEL PRIMO QUESITO PERIZIA (B)

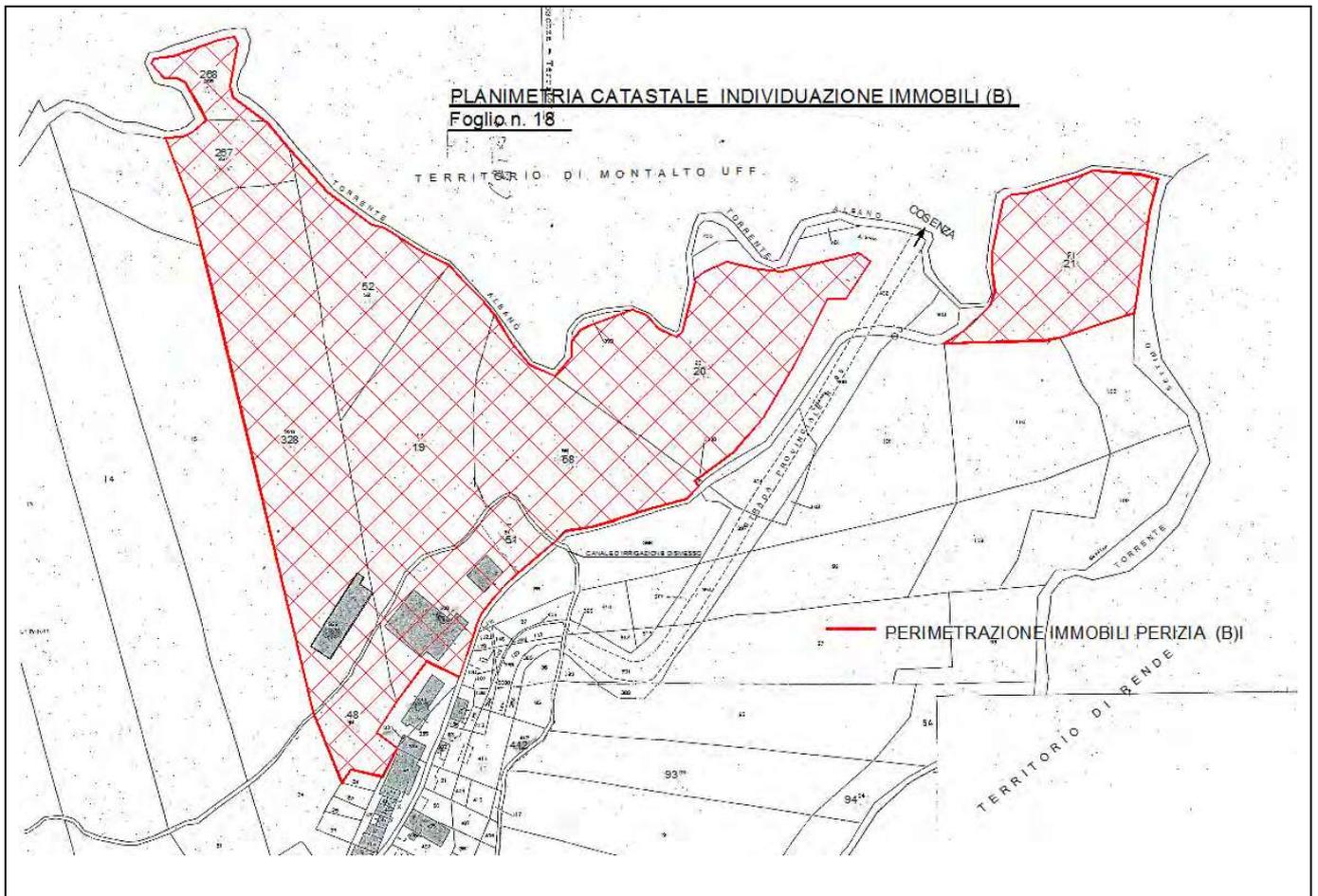
L'insieme degli immobili individuati con la lettera (B) sarà prima esposto, (subito qui appresso), come insieme delle particelle, (azienda), e successivamente, singolarmente particella per particella catastale per come richiesto nei quesiti, da tenere in considerazione che alla fine della presente perizia (B), sarà esaminata e valutata con la sigla (BB) la particella n. 329 foglio n. 18 del comune di S. Vincenzo la C. la quale è una particella derivata dal frazionamento (Allegato n. (B) 4), che è stata oggetto del 1° quesito posto dal sottoscritto CTU al G.E e quindi individuata come bene facente parte degli immobili pignorati per effetto del provvedimento avvenuto a seguito dello scioglimento della riserva del G.E. del 28/02/2017 e trasmessa al sottoscritto in data 10/11/2017 mediante pec. (Allegato n. 7i)

- **QUESITO 1)** - *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*
 - 1) *ubicazione;*
 - 2) *caratteri generali e tipologici;*
 - 3) *estensione;*
 - 4) *identificazione catastale;*
 - 5) *confini;*
 - 6) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - 7) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore / i ovvero a terzi;*
 - 8) *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

- RISPOSTA AL QUESITO 1)

-UBICAZIONE DEL BENE:

PLANIMETRIA CATASTALE. D'INSIEME DELL'AZIENDA AGRICOLA DI [REDACTED] SITA IN LOCALITA' PRIOLI DI S. VINCENZO LA C.



LA PRESENTE COROGRAFIA NON E' IN SCALA ED E' ALLEGATA CON PIU' DETTAGLI NEL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI COME **-ALLEGATO (B) 1**

L'insieme delle particelle pignorate riguardano una zona abbastanza vasta di terreno nella località Prioli che ricade catastalmente tutta nel foglio n. 18 del comune di S. Vincenzo la C. (CS), il quale foglio include anche la contrada Prioli, parte di tale foglio con evidenziate le particelle interessate, è sopra riportato ed incluso anche negli Allegati come. **(Allegato n. (B) 1)**

Il foglio catastale adesso menzionato riguarda il territorio comunale più a valle di conseguenza l'insieme del bene oggetto della presente perizia è ubicato: nella zona con meno altitudine dell'agro comunale, gode di un clima temperato, è prossimo, anzi lo attraversa la Strada Provinciale n. 95 che collega la SS. 19 con il centro abitato comunale, è limitrofo alla contrada Prioli, è lambito dal torrente Albano, ed è servito direttamente dalla stradina comunale Prioli, vedi anche immagine satellitare (Google), sotto riportata ed inclusa negli allegati come, **(Allegato n. (B) 2)**

La contrada Prioli è un piccolo agglomerato residenziale servito da tutte le infrastrutture primarie (acqua, luce, telefono, ecc.), i cui abitanti, in prevalenza un tempo erano dediti all'agricoltura, oggi sono impegnati in varie attività quali vanno dall'impiego in enti pubblici o attività private, al lavoro con aziende di vario tipo o lavoro autonomo, ecc.

-CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI:

Il terreno in considerazione è composto da più particelle, ha una forma a macchia irregolare, così pure varia è la caratteristica morfologica in quanto una parte di terreno è quasi pianeggiante una parte in

declivio ed alcune parti in pendenza, la maggior parte di esso ha confini naturali in quanto è costeggiato dal torrente Albano ed adiacente alla stradina comunale che attraversa la contrada Prioli.

È un terreno rigoglioso oltre tutto perché costeggiato dal torrente Albano, la zona adiacente a tale corso d'acqua è un vallone caratterizzato da una folta vegetazione di piante di vario tipo tipiche delle zone prossime ai corsi d'acqua (ontani, salici selvatici ecc.).

L'estensione territoriale delle particelle catastali è abbastanza vasto, e prettamente versato all'agricoltura comunque vi esistono anche due particelle sulle quali: su quella con una leggera altitudine, vi sono stati costruiti due capannoni con annessi, al servizio dell'agricoltura, questi in catasto sono regolarmente dichiarati e catalogati con categoria "D/10", mentre sull'altra particella collocata più a valle, la quale deriva da un accatastamento con annesso mappale per l'individuazione delle nuove particelle, è stato costruito regolarmente un capannone anch'esso al tempo adibito all'agricoltura "C/6", oggi risulta in Catasto come fabbricato tipo industriale e catalogato con categoria "D/7", sui terreni in oggetto le coltivazioni che si praticano ricalcano per la maggior parte, quelle espresse nelle visure catastali. Delle due quest'ultima particella è stata oggetto della riserva del G.E. che sarà esaminata per come già accennato, come aggiunta **(BB)** all'insieme dei beni **(B)**.

VISTA D'INSIEME DEI BENI INTESTATI A ██████████ ITI IN LOCALITA' PRIOLI DI S. VINCENZO LA C.
(Google)



LA PRESENTE COROGRAFIA NON E' IN SCALA ED E' INCLUSA PIÙ DETTAGLIATAMENTE NEL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI COME - ALLEGATO -(B) 2

N. B. Si riportano le diciture delle sigle catastali:

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di

destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

-ESTENSIONE DELL'INSIEME DEGLI IMMOBILI (B)

Il bene è formato da più particelle catastali tutte ricadenti sul foglio n. 18. Di tali particelle la part. n. 18 espressa nel pignoramento è stata divisa formando le nuove: part. n. 328 e n. 329, rimanendo invariata l'estensione totale, mentre altre due, che sono la part. n. 49 e la n. 50, sono state accorpate formandone una la part. n. 500 di cui l'estensione rimane con esattezza la somma delle due, da ciò oggi si annoverano per la presente stima sempre n. 12 particelle di alcune, ovviamente, l'indicazione è differente da come sono state espresse nel pignoramento, e comunque l'estensione complessiva di mq.85.180 rimane invariata. C'è da rammendare, per come posto in premessa, che la part. n. 329 di mq. 763 sarà esaminata e stimata alla fine della presente relazione come aggiunta e con sigla di riferimento (BB).

-INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'INSIEME (B) + (BB).

(Allegato n. (B) 3, fascicolo delle visura catastali)

Detto terreno nell'estensione complessiva per come si evince da quanto adesso espresso è formato da più particelle catastali i cui Confini dell'insieme delle unità immobiliari (B) +(BB) sono:

La part. 21 è l'unica ad essere indipendente cioè isolata rispetto alle altre particelle catastali e confina: ad Est con il torrente Settimo, ad Ovest e Nord con agro di Montalto Uff. ed a Sud con proprietà di

L'insieme delle altre particelle confina a: Nord con il torrente Albano, ad Est con strada Provinciale n. 95 e stradina Prioli, a Sud con stradina Pioli e fabbricati della contrada Prioli, ad Ovest con terreni di

La particella n. 329 che riguarda la parte (BB), che sarà esaminata e stimata ed esposta alla fine della presente (B), risulta occupata integralmente da un manufatto edile il quale fabbricato coincidente perfettamente con la particella n. 329, è situato all'interno della particella n. 328 di conseguenza è confinate per tutti i lati dalla stessa particella n. 328 che è presente tra i beni pignorati, ed è di proprietà

Per come già espresso, qui subito appresso sono analizzate singolarmente le particelle catastali, e per ogn'una di esse sono esposti:

- a) - UBICAZIONE DEL BENE

Descrizione e notizie in generale.

- b) - CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

- c) - ESTENSIONE;
- d) - L'INDIVIDUAZIONE CATASTALE CON LE EVENTUALI VARIAZIONI E LA DESCRIZIONE;
- e) - CONFINI;
- f) - NATURA DEL DIRITTO, PROVENIENZA DELL'IMMOBILE;
- g) - VINCOLI LOCATIVI;
- h) - SITUAZIONE URBANISTICA:

Foglio n. 18, Part. n. 18	particella soppressa con il tipo mappale n. 4331/2000 istanza protocollo n. 184291/09 che ha generato le part. 328 - 329 (quest'ultima sarà esaminata con la sigla (BB) alla fine della presente perizia (B).
---------------------------	--

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO È RIPORTATA come part. 18

- 1) foglio n. 18, part. n. 328 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 328	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
		AA	Sem. Irr. Arb.	1	1	79	61	€ 88,12	€ 37,10
		AB	Pasco. Arbora.	U		01	26	€ 0,12	€ 0,04

VISURA CATASTALE nuova particella

Descrizione e notizie in generale.

È una particella derivata dall'accatastamento con dichiarazione del mappale dichiarato in Catasto con denuncia n. 4331 del 01/02/2000 il quale prevede la soppressione della part. 18 del foglio 18 e la formazione delle: part. 328 di mq. 18.087 assegnata al Catasto Terreni, e part. 329 di mq. 763 assegnata al Catasto Fabbricati. **(Allegato n. (B) 4)**

È un terreno quasi pianeggiante, ad Ovest e limitrofo ad altri proprietari, al quale confine esiste una saltuaria recinzione in paletti di legno e filo spinato. La particella in esame ha una leggera pendenza verso Nord, è servita e collegata al tracciato catastale della strada comunale via Prioli e ad altre particelle ricadenti tutte nella presente stima mediante una stradina in terra battuta non riportata sulle mappe catastali perché interna all'insieme (B) della proprietà che si sta analizzando, per cui è da considerarla una servitù in quanto oggi l'insieme del bene appartiene allo stesso proprietario, ma nel caso di vendita attraverso la presente procedura di esproprio si dovrà creare una servitù di passaggio reale mediante anche un frazionamento (riferimento 1° quesito posto al G. E.). La particella in considerazione include la particella n. 329, che sarà analizzata in seguito con la sigla (BB), dello stesso proprietario, che riguarda un fabbricato regolarmente costruito. Questo fabbricato in prossimità dell'ingresso che è posizionato sul lato Sud ha un notevole piazzale adibito a parcheggio, tale piazzale è formato da terreno, in parte, della stessa particella n. 328 e da terreno della particella n. 19, limitrofa e

ricadente anch'essa nel pignoramento la quale è coinvolta anche per il tracciato viario di collegamento che parte dal piazzale antistante il fabbricato part. n. 329 ed arriva attraversando marginalmente anche la particella n. 58 coinvolta anch'essa nel pignoramento, alla strada comunale via Prioli.

Il bene, non molto tempo addietro era servito da un canale d'irrigazione oggi dismesso ma che ancora si nota sul terreno ed è riportato sulle mappe catastali, dal sopralluogo risulta che la particella non è alberata e le indicazioni riportate sulla visura catastale corrispondono alla coltivazione che si realizza sul terreno.



FOTO (B-1F)

COMPRENDE LE PARTICELLE:

- n. 48, IN PRIMO PIANO;
- n. 329, SUBITO DOPO FABBRICATO;
- n. 328, SUBITO DOPO IL FABBRICATO;
- n. 267, 268 IN FONDO RISPETTIVAMENTE PRIMA E DOPO

ED ANCORA LA STRADA PER S. SISTO DEI VALDESI ED IL TORRENTE ALBANO

Confini.

La part. 328 confina ad Ovest con propri [REDACTED] P., ad Est con le part. 19 e 52, a Nord con la part. 267, ed a Sud con la part. 48 ed il canale d'irrigazione dismesso che è posizionato fra le due, tutte le particelle adesso menzionate sono incluse nel pignoramento.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.
- Trasferito per Atto di Compravendita del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contr [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 2* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del

28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 328 (ex part. 18) del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 2) **(BB) -foglio n. 18, part. n. 329 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)**

Riferito a tale immobile, come esposto all'inizio di questa parte di perizia (B), viene prodotta una relazione di stima completa a parte allegata qui alla fine della presente stima con la sigla (BB). I richiami per l'individuazione di ciò saranno quelli qui sopra espressi in grassetto.

- 3) **Foglio n. 18, part. n. 48 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)**

Foglio n 18	Particella n 48	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito			
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
		AA	Seminativo.	1		25	00	€.	9,04	€.	3,87
		AB	Semin. Arborata.	2		03	00	€.	1,01	€.	0,31

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 48	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito			
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
			Semin Arborata	2		28	00	€.	9,40	€.	2,89

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSÌ È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

È una particella a ridosso delle case di abitazione della contrada Prioli è in pendenza, dal sopralluogo è risultata incolta, comunque vi insistono sporadiche alberature di arbusti vari tra cui al centro una pianta di ulivo, è a ridosso della part. 328 dalla quale è separata da una scarpata che ha incluso il canale d'irrigazione dismesso, il dislivello tra i due terreni è di circa ml. 2,00.

L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno, ma non l'indicazione riportata sul pignoramento.



FOTO (B-2F 1) COMPRENDE LE PARTICELLE:

- n. 48, IN PRIMO PIANO;
- n. 500, I CAPANNONI A E SULLO SFONDO IL CAPANNONE B;



FOTO (B-2F 2) COMPRENDE LE PARTICELLE:

- n. 48, IN PRIMO PIANO ED IL FABBRICATO DELLA PART. 329;

SULLO SFONDO SI INTRAVEDONO LA STRADA PER S. SISTO DEI VALDESI ED IL TORRENTE ALBANO

Confini.

Confina ad Ovest con proprie [redacted] ed Est con la part. 500 (inclusa nella presente perizia) e corte di ruderi di propriet [redacted] Sud con case del centro abitato Prioli, ed a Nord con la part. 328 ed il canale dismesso.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.
- Trasferito per Atto di Compravendita del notaio [redacted]

[redacted] a favore di [redacted]
[redacted], contro [redacted]

[redacted] (Allegato 2* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 48 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 4) foglio n. 18, part. 267 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 267	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
		AA	Seminativo.	1		25	00	€. 9,04	€. 3,87
		AB	Pascolo.	2		04	00	€. 0,12	€. 0,04

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 267	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Pascolo	2		29	00	€. 0,90	€. 0,30

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSI È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

È una particella attigua alla part. 328 ed in parte ne calca le caratteristiche cioè è semi pianeggiante ed è coltivata a foraggio ed anche adibita a pascolo, con l'aggiunta di alberatura tipica dei terreni prossimi ai corsi d'acqua, (salici selvatici, pioppi ed arbusti vari), infatti il torrente Albano la lambisce su due lati. Da quanto esposto l'utilizzo della particella rispecchia le indicazioni riportate nella visura catastale.

È una particella catastale derivata dal frazionamento della part. 17 avvenuta tramite frazionamento del 16/03/1994, n. 374.3/1994 in atti dal 16/03/1994, di conseguenza nell'ispezione ipotecarie risulta la part. 17 e non 267.

Confini.

Confina ad Ovest con propriet XXXXXXXXXX a Nord con part. 268, interessata nella presente perizia e torrente Albano, ad Est con la part. 52 ed il torrente Albano, a Sud con la part. 328 interessata nella presente perizia.

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.

- Trasferito per Atto di Compravendita del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

tr [REDACTED]

[REDACTED]. (Allegato 2* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 267 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 5) foglio n. 18, part. 268 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 268	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito			
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
		AA	Seminativo.	1		15	00	€.	5,42	€.	2,32
		AB	Pascolo.	2		03	40	€.	0,11	€.	0,04

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 268	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito			
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
			Pascolo	2		18	40	€.	0,57	€.	0,19

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSI È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

È una particella attigua alla part. 267 e dal sopralluogo è risultata alberata non omogenea e con tipologia di piante tipiche dei terreni prossimi ai corsi d'acqua, (salice selvatico, pioppi, ed arbusti vari). Presenta una zona paludosa a forma di conca, dalle notizie ricevute dal proprietario e da altre persone che abitano nella zona, questa essendo prossima al torrente, si riempiva d'acqua formando un laghetto al quale tutti i vicini attingevano per l'irrigazione, comunque vi è da affermare che oggi è attraversata dal torrente Albano mentre, sulla planimetria catastale, quindi in precedenza, la lambiva sul lato Nord.

Da quanto adeso esposto, le colture indicate nella visura catastatale sopra espressa non rispecchiano la realtà in quanto è una particella alberata in prevalenza con piante spontanee che il proprietario periodicamente taglia e le utilizza come legna da ardere.

È una particella catastale derivata dal frazionamento della part. 17 avvenuta tramite Frazionamento del 16/03/1994, n. 374.3/1994 in atti dal 16/03/1994, di conseguenza nell'ispezione ipotecarie e nel quadro di riferimento delle Ispezioni Ipotecarie, allegato alla presente relazione, risulta la part. 17 e non 268.

Confini.

La lambisce il torrente Albano per i tre lati: Est, Nord, Ovest mentre a Sud è attaccata alla part. 267 anch'essa interessata nella presente perizia.

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.
- Trasferito per Atto di Compravendita del notaio [REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato 2* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 268 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 6) foglio n. 18, part. n. 19 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 19	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Semin Arborat	1	1	27	20	€. 45,99	€. 16,42

-VISURA CATASTALE coincide con le indicazioni del pignoramento

Descrizione e notizie in generale.

È una particella in leggera pendenza verso Nord è attigua alla part. 328 e ne calca le caratteristiche con la differenza che essendo lambita dal torrente Albano in prossimità di questo c'è una folta boscaglia di piante di vario genere tipiche dei valloni attigui ai corsi d'acqua, anch'essa e attraversata dal canale d'irrigazione dismesso il quale la separa dalle part. 51, e n. 500. Sulla stessa particella, affiancata al canale dismesso è posizionata la stradina in terra battuta, al servizio di tutto l'insieme della proprietà ed in particolar modo della part. n. 329 che riguarda il fabbricato capannone, tale stradina in effetti la si può considerare una servitù di passaggio di cui non si è riscontrata alcuna documentazione scritta, cioè non risulta sulla mappa catastale.

L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno.



FOTO (B-3F) COMPRENDE LE PARTICELLE:

- n. 19, IN PRIMO PIANO;
- n. 52, SUBITO DOPO;
- n. 328, A SINISTRA;
- n. 58 A DESTRA.

SULLO SFONDO SI INTRADEDE LA STRADA PER S. SISTO DEI VALDESI.

Confini.

Confina a Nord, Sud e Ovest con particelle oggetto della presente perizia, solamente ad Est, in parte con il torrente Albano e la part. 58 anch'essa inclusa nella presente perizia.

Natura del diritto in capo al debitore

Il bene è piena proprietà del debitore in ragione del 1/1.

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.
- Trasferito per Atto di Donazione del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]. (Allegato 1* (B) 8)

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 19 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. **(Allegato n. (B) 5).**

• **7) foglio n. 18, part. n. 500 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)**

Foglio n. 18, Part. n. 50	Sono state soppresse con il tipo mappale n. 37780.2/2009 del 29/1/2009 (prot. n. CS0037780) ed hanno generato la part. 500
Foglio n. 18, Part. n. 49	

Foglio n 18	Particella n 500	Sub	Categoria	Classe	Superficie			Reddita
					ha	are	ca	
		1	D/10		48	40	€. 5.684,60	

VISURA CATASTALE nuova particella

Descrizione e notizie in generale.

La part. 49 originariamente aveva una estensione maggiore ed antecedente all'accorpamento che ci interessa ed al pignoramento, è stata oggetto di frazionamento generando le part. 333 e 334 intestate ad altri soggetti e non compresi nella presente procedura d'esproprio.

Il residuo della part. 49 e la part. 50 tramite il Tipo mappale del 29/01/2009 sono state oggetto di accorpamento, generando la part. 500 di estensione uguale alla somma delle due particelle, e dell'accatastamento di due capannoni individuati nello stesso foglio planimetrico con le sigle uno con A e l'altro con B. **(Allegato (B) 6)**

I capannoni sono stati costruiti prima degli anni settanta con struttura a tralicci in metallo di adeguate dimensioni il più grande (A), e con struttura metallica leggera il più piccolo (B). Per le operazioni adesso esposte la particella in Catasto, è inserita come ente urbano con categoria D/10 (che riguarda, *fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*).

Il capannone A, è a tre campate di cui due con copertura ad arco in fogli ondulati in eternit, e l'altra campata con copertura a falde inclinate in lamiera grecata leggera. L'altezza all'imposta dell'arco è di ml. 400 e la superficie coperta complessiva è di mq. 1.140.

Il capannone B è ad unica campata e costruito con montanti leggeri in metallo e copertura a tralicci anch'essi leggeri con falde inclinate in lamiera leggera grecata, ha un'altezza di ml. 3,50 filo gronda ed una superficie di mq. 250.

Contemporaneamente alla costruzione dei capannoni è stata costruita una struttura in cemento composta da due semi-vasche per l'accumulo e deposito di prodotti dell'agricoltura utili per il nutrimento dei

bovini e per la concimazione dei terreni, infatti in origine il capannone A era adibito, a stalla la parte con copertura ad arco, e mungitura del bestiame con altre funzioni la parte con copertura in lamiera, mentre il capannone B era adibito a ricovero foraggio.

La superficie coperta dei due capannoni è di mq. 1.390 per cui risulta una superficie libera, (con incluso le vasche), di mq. 3.450 in terra battuta e libera da alberatura se non da qualche piccolo arbusto.

I capannoni, attualmente, sono utilizzati dal proprietario come ricovero attrezzi e mezzi agricoli, e deposito prodotti derivati dall'agricoltura.

Per quanto adesso affermato c'è da fare una ulteriore considerazione a riguardo della copertura del capannone A che è formata, per buona parte, da materiale oggi dichiarato nocivo, Eternit, per il quale è necessario considerare il costo per la rimozione e lo smaltimento dello stesso. Il sottoscritto si è messo in contatto con l'azienda Calabria Maceri la quale mi ha messo a disposizione un tecnico con il quale ho espletato un sopralluogo mirato alla eventuale rimozione dei fogli in Eternit e di cui si allega il relativo preventivo. **(Allegato (B) 7)**



FOTO (B-4F 1), COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 500, PIAZZALE D'INGRESSO ALLA PART. ED AI CAPANNONI A . STRADINA D'INGRESSO.



FOTO (B-4F 2) COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 500, PIAZZALE INGRESSO ALLA PART. ED I CAPANNONI A CON STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN ETERNIT ;



FOTO (B) 7, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 500, CAPANNONI A PARTICOLARE DELLA STRUTTURA METALLICA E DELLA COPERTURA IN ETERNIT



FOTO (B) 8, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 500, INTERNO DEI CAPANNONI A, PARTICOLARE DELLA STRUTTURA METALLICA E DELLA COPERTURA IN ETERNIT.



FOTO (B) 9, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 500,
- L'INGRESSO DA VIA PRIOLI ALLA PARTICELLA,
- CAPANNONE B, CON STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN LAMIERA GRECATA.



FOTO (B) 10;

- COPERTURA DEL CAPANNONE A, PARTE IN ETERNIT E PARTE IN LAMIERA GRECATA.

Confini.

Confina per i tre lati Ovest, Nord, ed Est con particelle interessate nella presente perizia (rispettivamente 48, 19, 51) e per il lato Sud con stradina comunale che attraversa il centro abitato Prioli.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1, precisando, che la part. 49 originaria è stata acquistata in regime di separazione di beni, mentre la part. 50 è pervenuta per donazione ma priva di separazione dei beni.
- - La part. 49 è Trasferita per Atto di Compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]
 [REDACTED], contro [REDACTED]
 [REDACTED], [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] (Allegato 6* (B) 8)

- La part. 50 è Trasferita per Atto di Donazione del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Allegato 1* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è utilizzato come deposito di attrezzature e prodotti agricoli dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che le particelle n. 49, n. 50 sono state oggetto di accorpamento di mappale e hanno generato la particella n. 500 (catastalmente riportato "D/10) in ditta [REDACTED] e trattasi di fabbricati in area agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 8) foglio n. 18, part. n. 52 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 52	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Semin Irriguo	U		69	60	€. 25,16	€. 10,78

VISURA CATASTALE coincide con le indicazioni del pignoramento

Descrizione e notizie in generale.

È una particella attigua alla part. 328 e ne calca le caratteristiche con la differenza che essendo, su un lato, lambita dal torrente Albano in prossimità di questo c'è una folta boscaglia di piante di vario genere tipiche dei corsi d'acqua.

La coltura del terreno ricadente in questa particella rispecchia le indicazioni espresse nella visura catastale sopra riportata.

Confini.

Confina ad Ovest con le part. 328 e 267, a Nord-Est con il torrente Albano ed a Sud Est con la part. 19 interessata nella presente perizia.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1 in regime di separazione di beni,
- Trasferito per Atto di Donazione del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]



FOTO (B) 11, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 20, IN SECONDO PIANO;
- N. 58, IN PRIMO PIANO;

AI DUE LATI SI INTRAVEDONO LA STRADA PROV. N. 95, E LA VEGETAZIONE DEL TORRENTE ALBANO

Confini.

Ad Ovest confina con la part. 58 anch'essa interessata nella presente perizia, a Nord-Est col torrente Albano, a Sud-Est con terreno demaniale di servizio della Strada Provinciale n. 95.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- È proprietà del debitore con diritto di 1/6 in regime di separazione di beni,
- Trasferito per Atto di Donazione del notaio [redacted], a favore di [redacted] [redacted], contro [redacted]. (Allegato 7* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 20 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola.

(Allegato n. (B) 5).

- 10) foglio n. 18, part. 21 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 21	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
		AA	Seminativo.	1	50	00	€. 18,08	€. 7,75
		AB	Bosco ceduo	2	44	40	€. 4,13	€. 1,38

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 21	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Bosco Ceduo	2		94	40	€. 8,78	€. 2,93

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSI È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

La part. 21 è l'unica porzione di terreno che oggi risulta separata dal resto della proprietà perché è stata divisa con la realizzazione della Strada Provinciale n. 95 alla quale, comunque, è collegata mediante una stradina in terra battuta che ricalca il vecchio percorso della stradina comunale Prioli.

La part. 21 è stata oggetto anche di variazione morfologica in quanto in prossimità della stradina d'accesso adesso richiamata, è ubicato il letto del torrente Albano che la attraversa mentre in precedenza la lambiva lungo il confine Ovest ed il confine Nord.

Dal sopralluogo è risultato un terreno completamente in abbandono oggetto anche di discarica fortuita ed abusiva di privati, è pianeggiante e vi insistono alberature di piccola dimensione tipiche dei corsi d'acqua, è anche attraversato da tre linee parallele sotterranee di condutture del Gas, qui documentato dalla relativa Trascrizione (**Allegato 10 (B)8**), le quali occupano una larghezza di ml. 20, sul terreno vi sono infissi ed in evidenza, tre file di paletti di colore giallo con segnaletica appropriata.



FOTO (B) 12, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 21, IN PRIMO PIANO E SULLO SFONDO L'ALBERATURA LIMITROFA AL TORRENTE SETTIMO



FOTO (B)13 COMPRENDE:

- A SINISTRA LA PART. 21;
- DAVANTI IL TORRENTE ALBANO E LA STRADINA DI ACCESSO CHE ATTRAVERSANDO IL TORRENTE ALBANO ED ALTRO TERRENO ARRIVA IN LOCALITA' S. BIASE DEL COMUNE DI RENDE

Confini

La part. 21 confina ad Est con il torrente Settimo, ad Ovest e Nord con agro di Montalto Uff. ed a Sud con proprietà di [REDACTED]

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1 in regime di separazione di beni,
- Trasferito per Atto di Donazione del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]
 [REDACTED], contro [REDACTED]
 [REDACTED] Allegato 7* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 21 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola.

(Allegato n. (B) 5).

- 11) foglio n. 18, part. n. 51 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 51	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
			Vigneto	U	11	60	€. 5,69	€. 3,89

VISURA CATASTALE coincide con le indicazioni del pignoramento

Descrizione e notizie in generale.

È una particella la quale in precedenza era coltivata a vigneto per come risulta dalla visura catastale sopra riportata ed anche dalle notizie avute dal proprietario, oggi è alberata con piante spontanee di piccola dimensione, è in pendenza ed è circondata per due lati, Est e Nord dal canale d'irrigazione dismesso il quale si trova nella scarpata alta circa ml. 2,00 che la separa dalla stradina interna alla proprietà.

L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno.

Confini

È confinante per i lati Est e Nord con le part. 19 e 58 anch'esse interessate nella presente perizia, per il lato Sud con la strada comunale Prioli, ed a Ovest con la part. 500 anch'essa interessata nella presente perizia.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1 in regime di separazione di beni,
- Trasferito per Atto di Donazione del [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] C. (Allegato 7* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 51 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. (Allegato n. (B) 5).

- 12) foglio n. 18, part. 58 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 58	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
		AA	Pascolo	2		65	16	€. 18,08	€. 7,75
		AB	Pascol Arborat			38	14	€. 4,13	€. 1,38

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 58	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Seminat. Irriguo		1	03	30	€. 37,34	€. 16,01

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSI È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

La part. 58 è una porzione di terreno in leggera pendenza verso Nord, è coltivata a foraggio ed a pascolo e lungo l'argine del torrente Albano che la lambisce è alberata con piante tipiche dei valloni prossimi ai corsi d'acqua, anch'essa e attraversata dal canale d'irrigazione dismesso il quale la separa dalla part. 51. Affiancata al canale esiste la stradina in terra battuta, dello stesso proprietario, al servizio di tutta la proprietà ed in particolar modo della part. n. 329 dello stesso proprietario, la quale è in effetti una servitù di passaggio di cui non si è riscontrata alcuna documentazione scritta cioè non è accatastata. L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno, ma non l'indicazione riportata sul pignoramento.



FOTO (B)14, COMPRENDE LA PARTICELLA:

- n. 58, IN PRIMO PIANO;
- n. 20, IN SECONDO PIANO.

AI DUE LATI SI INTRAVEDONO LA STRADA PROV. N. 95, E LA VEGETAZIONE DEL TORRENTE ALBANO

Confini

La part. 58 confina per il lato Ovest. con le part. 19 e la 51 dalla quale è separata mediante il canale dismesso, per il lato Nord con il torrente Albano, per il lato Est con la part. 20 anch'essa oggetto della presente perizia, e per il lato Sud con la stradina comunale Prioli.

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- E' piena proprietà del debitore con diritto del 1/1 in regime di separazione di beni,
- Trasferito per Atto di Donazione del notaio [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contr [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 7* (B) 8)

Vincoli locativi.

Il bene è da ritenersi libero in quanto è coltivato dallo stesso proprietario (non occupato).

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 58 del foglio n. 18, ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola.

(Allegato n. (B) 5).

- **QUESITO 2)** – *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

- **RISPOSTA AL QUESITO 2)**

Gli immobili analizzati nella perizia (B) sono tutti terreni agricoli privi di alcun fabbricato tranne la part. 500 (ex 49, e 50) su cui insistono due capannoni accatastati e classificati D/10 di cui nell'ufficio tecnico del comune di S. Vincenzo la C. non esiste alcuna licenza autorizzazione o denuncia di qualsivoglia abuso edilizio che li riguarda. Il sottoscritto ha interpellato il proprietario, a riguardo, il quale mi ha riferito che sono stati realizzati nei primi anni sessanta, quindi prima del 1967, anno limite per la denuncia di abusi edilizi.

- **QUESITO 3)** – *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e certificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*

- **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

Il sottoscritto CTU all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha richiesto l'elenco delle Formalità **(Allegato (B) 9)**, riguardanti i beni pignorati intestati a [REDACTED] riscontrando le seguenti Note di Iscrizione e di Trascrizione (le sigle con * richiamano un atto di provenienza):

- **(Allegato 1* (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di [REDACTED]**
[REDACTED] – **Atto tra vivi, Donazione accettata** del 10/03/1995,
[REDACTED], rogante il Not. [REDACTED]
[REDACTED] (per la donazione, di immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 19,50,52, per la quota di 1/1).

- **(Allegato 2* (B) 8) -Nota di trascrizione a favore** [REDACTED]
[REDACTED] **-Atto di compravendita del** [REDACTED]
[REDACTED], (per l'acquisto di immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, per la quota di 1/1).
- **(Allegato 3 (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di Carical, Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania spa sede Cosenza,** [REDACTED] **ncessione a garanzia di mutuo condizionato del 11/10/1995, repert. n. 161856, rogante il Not.** [REDACTED]
[REDACTED] **per la concessione di un mutuo ventennale di £. 45.000.000, tasso interesse semestrale 13,05% , totale £. 90.000.000, gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, 19, 50, 52, per il diritto di proprietà 1/1).**
- Documenti successivi correlati:
- Annotazione presentata il 29/11/1995, R.P. 2114, R.G. 27855, EROGAZIONE A SALDO
- **(Allegato 3 bis (B) 8) –Nota di iscrizione a favore di Intesa S. Paolo s.p.a. sede Torino, contro** [REDACTED], **Ipoteca in rinnovazione, derivata da Ipoteca volontaria per garanzia di mutuo condizionato, (formalità di riferimento Numero R. P. 2335 del 13/10/1995, richiedente Consit Italia per Intesa Sanpaolo, rep 161856, rogante il Not.** [REDACTED]
[REDACTED], (per la concessione a garanzia di mutuo condizionato di €. 23.240,56, tasso d'interesse semestrale 13,50%, totale €. 46.481,12, gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, 19, 50, 52, per il diritto di proprietà 1/1).
- **(Allegato 4 (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di Regione Calabria sede Catanzaro, contro** [REDACTED] **– Costituzione di vincolo di indivisibilità, del 11/** [REDACTED]
[REDACTED], (gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, per la quota di 1/1).
- **(Allegato 5 (B) 8) -Nota di iscrizione a favore di Banca Di Credito Cooperativo di S. Vincenzo La Costa (CS), contro** [REDACTED], **- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo del 18/06/1998, repert. n. 81874, rogante** [REDACTED]
[REDACTED], **presentazione n.** [REDACTED], (per la concessione di mutuo dodicennale di £. 200.000.000, tasso interesse annuo 8,4% , spese £. 300.000.000, totale £. 500.000.000, gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1, ed altri

immobili intestati ad altri soggetti ma che non rientrano nel presente procedimento giudiziale, di cui, comunque [REDACTED] è debitore non datore di ipoteca).

- **(Allegato 6* (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di [REDACTED] del 23/10/1936 [REDACTED] tutti nati in S. [REDACTED] Compravendita del [REDACTED], (per l'acquisto dell' immobile sito nel comune di S. Vincenzo la C. identificato in Catasto al foglio n. 18 part. n. 49, per la quota di 1/1).**
- **(Allegato 7* /B) 8) -Nota di trascrizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] rogante il Notaio [REDACTED], (per la donazione di immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione di beni, la donazione comprende altri immobili che non sono inclusi nel procedimento giudiziale).**
- **(Allegato 8 (B) 8) -Nota di iscrizione a favore dell' E.T.R. spa, [REDACTED], -Ipoteca Legale a Norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602, Atto Pubblico Amministrativo, del 18/03/[REDACTED] E. T. R. spa, presentazione n. 194 del [REDACTED], (derivante a Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602, gravante sugli'immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1).**
- **(Allegato 9 (B) 8) -Nota di iscrizione a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Vincenzo la C. (CS), contro [REDACTED] ed altri partecipanti nella stessa operazione, - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico, del 16/12/[REDACTED], rogato dal Notaio [REDACTED], (per la concessione di mutuo quindicennale di €. 1.400.000,00, tasso di interesse annuo 4,5% , spese 1.400.000,00 , totale 2.800.000,00 , gravante sugli immobili siti siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n.18, 48, 267, 268, 19,50, 52, 49, 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1, ed altri immobili intestati ad altri soggetti che rientrano nel presente procedimento giudiziale).**
- **(Allegato 10 (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di Snam Gas spa, contro [REDACTED] Atto tra vivi, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, del [REDACTED] 2, redatto da [REDACTED] (per l'installazione di conduttura nel sottosuolo, trasportante idrocarburi, nonché di cavi accessori per reti tecnologiche, servitù**

estesa su tutta la part. 21 del foglio 18 , per una larghezza di ml. 20 dall'asse della condotta ed altre prescrizioni, per il diritto di proprietà di 1/1).

- **(Allegato 11 (B) 8) –Nota di trascrizione contro, tra altri, [REDACTED], -Atto Esecutivo, Verbale di pignoramento immobili**, del 01/02/2013, repert. n. 186, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza, presentazione n. 1, [REDACTED], **in favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa**, (Immobili pignorati, -comune di S. Vincenzo la C. (CS) , foglio 18 part. 328 (ex 18), 329 (ex 18), 48, 267, 268, 19, 500 (ex 49, 50), 52, 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1, l'Atto esecutivo comprende anche altri immobili intestati ad altri soggetti)

Dai documenti di causa le particelle oggetto della procedura di espropriazione immobiliare intestati a [REDACTED] (B), hanno la seguente provenienza:

[REDACTED] Le part. 328, 329 (ex 18) , 48, 267,268 (ex 17), del foglio 18, come già esposto e ripreso in **2* (B)**, fino al 11/10/1995, figurano di proprietà di [REDACTED]

- Con atto di divisione del 19/02/1975, rogante Notaio [REDACTED]

[REDACTED], 48,17 adesso espresse. (b)1.

(Essendo un atto trascritto prima del 18/12/1990, anno di meccanizzazione dell'Agenzia delle Entrate, io personalmente ho preso visione nell'ufficio preposto riportando i dati e non richiedendo le copie perché esose ma qui accertato dalla visura di lettura n. 2947/2224 del 26/05/2015). **(Allegato (B) 10 -copia della visura per la lettura delle formalità)**.

- Le part. 19, 500 (ex 50), 52, del foglio 18, [REDACTED] figurano di proprietà di [REDACTED] 1

- Con atto di cessione diritti del 31/01/1973, rogante [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] e particelle adesso esposte. (b)(d)3

Nonché per atto di cessione diritti, registrato al n.2179, a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] da [REDACTED]

(Essendo due atti trascritti prima del 18/12/1990, anno di meccanizzazione dell'Agenzia delle Entrate, io personalmente ho preso visione nell'ufficio preposto riportando i dati e non

richiedendo le copie perché esose ma qui accertato dalla visura di lettura n. 2947/2224 del 26/05/2015). (Allegato (B) 10 -copia della visura per la lettura delle formalità)

- La part. 49, del foglio 18, che in seguito, unita alla 50, ambedue sopprese, hanno formato la part. 500, come già esposto e ripreso in 6* (B), fino al 22/04/2002, figura di proprietà di [REDACTED]

- Con atto di cessione diritti del 31/01/1973, rogante [REDACTED]

[REDACTED], cedono come individuata la a [REDACTED] opera generalizzata le particelle adesso esposte. (b)(d)3

Nonché per atto di cessione diritti, registrato al n.2179, a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] tutte di S.

(Essendo due atti trascritti prima del 18/12/1990, anno di meccanizzazione dell' Agenzia delle Entrate, io personalmente ho preso visione nell'ufficio preposto riportando i dati e non richiedendo le copie perché esose ma qui accertato dalla visura di lettura n. 2947/2224 del 26/05/2015). (Allegato (B) 10 -copia della visura per la lettura delle formalità)

- Le part. 20,21,51,58, del foglio 18, fino al 10/04/2003, come già esposto e ripreso in Allegato 7*(B) 8, figurano di proprietà a [REDACTED]

- Con Atto di Compravendita del 27/12/1991, del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] ende a [REDACTED] particelle adesso espresse 20,21,51,58. (Allegato (B)

11)

- **QUESITO 4)** – *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

- **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

N.B. -La part. n. 329 del foglio n. 18 come già espresso sarà considerata a parte, alla fine di tale perizia (B), e comunque riunita alla fine come complessivo del valore stimato (B) + (BB).

Per la determinazione del valore di mercato dei beni ricadenti nella relazione (B), intestati [REDACTED]

[REDACTED]i, come affermato all'inizio di questa parte della relazione, sono ubicati in località Prioli dell'agro

comunale di S. Vincenzo la Costa, e sono per la maggior parte particelle che riguardano terreni agricoli di cui una particella che riguarda dei capannoni agricoli dichiarati in Catasto come D/10, e sono di esclusiva proprietà del soggetto poc' anzi richiamato.

Al fine della valutazione è bene che si abbia un quadro generale completo il più possibile dei beni oggetto di stima ed anche che questi vengano intercalati e rapportati nel territorio di appartenenza che fin qui è stato già affrontato e di seguito meglio approfondito elencando in genere delle caratteristiche specifiche le quali sono degli *indicatori di merito*.

per cui si ha:

- La località Prioli è situata nella zona più a valle del territorio di S. Vincenzo la C. a metà percorso della limitrofa strada provinciale n. 95 denominata strada Santa Maria di Settimo che congiunge il comune con la località più a valle denominata Settimo che è a poca distanza da Cosenza.

- La strada adesso richiamata la si può considerare arteria primaria in quanto è in buona parte, di recente costruzione quindi abbastanza larga e con curve ad ampio raggio, di conseguenza per mezzo di questa sono facilmente e comodamente raggiungibili le importanti località limitrofe di: Cosenza km. 15, la località Quattromiglia di Rende dove sono ubicati lo svincolo autostradale e lo scalo ferroviario km 9, e la località Arcavacata dove è ubicata l'Università della Calabria km. 12.

- Ed ancora è su questa strada che orbitano una infinità di aziende di varia entità, di piccoli e medi centri commerciali, di ristoranti di piccole e grandi entità, di attività di vario genere che sono utili agli abitanti e migliorano la qualità di vita del posto.

- Ad accrescere ulteriormente il valore di questi beni è la qualità del terreno i quali hanno poca pendenza, ottima esposizione e può essere considerato, ai fini di un ipotetico intervento edilizio, quindi un fattore positivo, anche la discreta estensione dell'insieme della proprietà.

- Si puntualizza comunque che sono tutti appezzamenti di terreni prossimi al fiume Albano, e che inoltre esiste sul terreno a tratti, ed è riportato sulle mappe catastali il tracciato di un canale d'irrigazione che comunque oggi è completamente dismesso.

- Il territorio a valle del comune di S. Vincenzo la C. nonostante la crisi attuale è interessato da un discreto sviluppo demografico, economico ed edilizio, e di insediamenti aziendali di varia natura quali nel ramo agricolo, commerciale ed industriale.

- Su alcune particelle insiste un vincolo di attraversamento della condotta dell'Italgs.

- Una discreta parte di particelle catastali sono servite solamente da una stradina in terra battuta non dichiarata in Catasto.

- Su una particella catastale (la Part. 500) incombe una copertura in Eternit, il quale è un materiale bandito dalle normative vigenti.

- Essendo terreno prossimo al torrente Albano il quale nei periodi di forte precipitazioni atmosferiche aumenta la portata, per cui il letto di deflusso è soggetto a continue variazioni.

Sintetizzando, nella presente esposizione, gli immobili (B) sono stati raggruppati in due tipologie che sono:

- Tipologia (1*) = Terreni agricoli: -Part. 328, 48, 267, 268, 19, 52, 20, 21, 51, 58, del foglio n. 18, di complessivi mq. 79.577 ;
- Tipologia (2*) = Capannoni agricoli: -foglio 18 part. n. 500 (ex 49, 50) di complessivi mq. 4.840, di cui mq. 1.390 occupati dai capannoni + mq. 3.450 di terreno adibito a corte e servizi;

Premessa,

Al fine della determinazione del valore di mercato di aree libere, anche con destinazione agricola, dopo la *sentenza n. 181 della Corte Costituzionale del 10/06/2011*, a riguardo dell'indennizzo, sancisce che dovrà essere commisurato al *reale valore di mercato tenendo conto delle effettive caratteristiche del terreno*, per cui, nella presente valutazione, si è anche fatto riferimento della conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona avvalendomi delle notizie ed informazioni di colleghi che operano nella zona, rapportando tali notizie anche alle informazioni ricevute da agenzie e da persone che hanno un ruolo attivo di mediazione sulle compravendite immobiliari e fondi rustici.

Nello specifico, per la valutazione di immobili che riguardano terreni, è necessario che intervengano tutti i fattori e le caratteristiche insite del bene e dell'ambiente dove sono ubicati, ed ancora, al riguardo non si è considerato solamente il nudo valore tabellato dei parametri VAM, ma questi sono stati presi in considerazione e fatti intervenire come riferimento base da cui partire per il valore finale dei vari immobili.

Tale calcolo VAM è utile soprattutto nella determinazione del valore base di eventuali lotti riguardanti ovviamente più terreni, in quanto questi possono avere un valore di base differente uno rispetto all'altro dovuto al tipo di coltura effettuata.

Vi è da precisare, nel caso di formazione di lotti, che per effetto dei decimali c'è da arrotondare i relativi quozienti.

A completare quanto esposto prima, documentandomi in materia nei mezzi d'informazione oggi comuni, si è trovato vari metodi empirici di valutazione di terreni tra cui ho riscontrato validità in uno in particolare cioè nell'analizzare il bene nelle sue proprietà:

- estrinseche quali: appetibilità nel territorio, possibilità di utilizzo in settori non agricoli, se servito dalle vie di comunicazione, distanza del bene da centri urbani grandi e piccoli, ecc.),
- intrinseche quali la: qualità e condizioni delle colture, se è irriguo, esposizione, altitudine, se il terreno è pietroso , ecc. ;

assimilando questi come indicatori di merito, prima già accennati.

Gli indicatori in generale ed in particolare quelli adesso elencati hanno tutti un loro peso ma i prevalenti cioè che fanno lievitare particolarmente l'appetibilità sono: la prossimità del bene ai grandi centri urbani, (Cosenza e Rende), ai grandi servizi quali Università, e centri commerciali non tralasciando le vie di comunicazione che rientrano tra le proprietà estrinseche.

Avendo fatto fin qui un quadro generale del metodo per come procedere per la stima di beni agricoli, qui appresso si è proceduto alla valutazione dei beni in considerazione, per cui innanzitutto è esposta la tabella di calcolo dei terreni agricoli interessati secondo i più aggiornati valori V. A. M, anno 2014:

BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RELAZIONE (B) SITI NEL COMUNE DI S. VINCENZO LA C.							
(TERRENI)							
INTESTATI A ██████████							
Foglio n.	Part. n.	Porzione	Qualità, classe	Superficie mq.	Val medio (Euro/H.)	Val medio (Euro/mq.)	Costo Totale Euro
18	328	AA	Sem. Irr. Arb.	1.7961	14.288,10	€. 1,42881	€. 25.662,85
		AB	Pascolo Arbora.	126	5.412,16	€. 0,544216	€. 68,57
18	48	AA	Seminativo	2.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 1.515,40
		AB	Semin. Arbora.	300	12.015,00	€. 1,2015	€. 360,45
18	267	AA	Seminativo	2.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 1.515,40
		AB	Pascolo	400	4.005,00	€0,4005	€. 160,20
18	268	AA	Seminativo	1.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 909,24
		AB	Pascolo	340	4.005,00	€0,4005	€. 136,17
18	19		Semin. Arbora	12.720	12.015,00	€1,2015	€. 15.283,08
18	52		Semin. Irriguo	6.960	14.288,10	€1,42881	€. 9.944,51
18	20		Pascolo	13.340	4.005,00	€0,4005	€. 5.342,67
18	21	AA	Seminativo	5.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 3.388,89
		AB	Bosco ceduo	4.440	4.979,19	€0,497919	€. 2.210,76
18	51		Vigneto	1.160	21.323,91	€2,132391	€. 2473,57
18	58	AA	Pascolo	6.516	4.005,00	€0,4005	€. 2.609,65
		AB	Pasc Arborato	3.814	5.412,16	€0,544216	€. 2.175,63
TOTALE mq.				79.577	TOTALE €.		€. 73.757,04
Arrotondando si ha TOTALE €.							€. 73.751,96

Secondo la tabella adesso esposta, avendo il totale dei mq. dei terreni, ed ottenuto il valore totale dell'insieme dei terreni, assimilandoli omogenei, si può calcolare il valore del singolo mq. omogeneo che nel nostro caso (B) è € 0,9268637923/mq. arrotondando € 0,9268 / mq. (parametro VAM).

A tal punto si è fatto intervenire i gli indicatori di merito.

Delle principali qualità *estrinseche* i prevalenti indicatori di merito sono la:

- vicinanza ai grandi centri urbani, (Cosenza km. 6 e Quattromiglia di Rende km. 4),
- vicinanza ai grandi servizi quali Università della Calabria (km. 4),
- vicinanza ai centri commerciali di cui è ricco il territorio di Rende,
- non tralasciando le vie di comunicazione quali l'Autostrada Salerno-Reggio C. , la Cosenza-Paola.
- e la vicinanza allo scalo ferroviario di Castiglione Cosentino (km. 6).

Delle principali qualità *intrinseche* i prevalenti indicatori di merito sono:

- la qualità e condizione delle colture;
- la qualità del terreno;
- la pochissima pendenza e l'ottima esposizione.

Ad accrescere il valore di questi beni, e può essere considerato un indicatore di merito, anche la discreta estensione dell'insieme della proprietà ai fini di un ipotetico intervento edilizio.

Si puntualizza comunque che sono tutti appezzamenti di terreni facilmente irrigabili.

Ed ancora tra gli immobili in considerazione figura anche una particella che riguarda capannoni rurali i quali oggi sono normalmente utilizzati dal proprietario, e che hanno comunque un discreto valore commerciale perché a questi, anche se limitato, è associato in edilizia, un valore volumetrico.

Gli immobili analizzati in questa parte della perizia sono prettamente legati all'agricoltura ma di vario tipo e qualità, infatti tra essi figurano: soprattutto terreni utilizzati in alternanza a seminativo e pascolo, un terreno con la coltura della vite ma che oggi è in completo disuso, terreni in parte boscati, (lungo gli argini del fiume), con piante tipiche dei corsi d'acqua, (ontani, salici selvatici, pioppi selvatici, ecc.), che sono tipologia di piante abbastanza richieste nell'industria della trasformazione del legname e suoi derivati (riscaldamento, pannelli per i mobilifici ed altro), per cui si può affermare che sono terreni utilizzati e mantenuti in discreto stato di coltura.

Per quanto riguarda l'immobile in cui sono ubicati i capannoni adibiti all'agricoltura, vale tutta l'esposizione sopra esposta riguardante l'analisi e l'indagine di mercato con i relativi indicatori di merito, puntualizzando che sul territorio una struttura simile ha una discreta appetibilità.

Il sottoscritto a riguardo di quest'ultimo immobile, ai fini della valutazione, ho adottato soprattutto il metodo comparativo, ovvero che usa come riferimento la compravendita di immobili similari nella stessa zona o in quelle adiacenti con le medesime caratteristiche, non tralasciando l'indicazione che è un bene dichiarato ufficialmente in Catasto categoria (D10), quindi al servizio dell'agricoltura.

Al fine della valutazione dei beni in considerazione nella presente relazione con sigla (B) interagiscono per la maggior parte *parametri in positivo*, ma vi è da considerare anche quanto riscontrato nell'analisi svolta a riguardo dei *parametri in negativo* che sono:

- La condotta del metanodotto Italgas che divide una particella in due e ne penalizza in parte la disponibilità;

- La stradina in terra battuta non dichiarata e non riportata sulle mappe catastali che attraversa ed è al servizio di alcune particelle pignorate compreso la part. n. 329 che riguarda un capannone dello stesso proprietario che sarà analizzata successivamente con la sigla (BB).
- Su una buona parte della struttura portante dei capannoni al servizio dell'agricoltura la presenza di copertura in fogli di eternit.
- E da considerare un parametro in negativo la variazione fisica del terreno dovuto alla variazione del sito del torrente Albano.

A conclusione di tutto quanto fin qui analizzato ed esposto, sintetizzando:

Da quanto adesso esposto si può affermare che il metodo adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni in considerazione è simile a quello comparativo ovvero che usa come riferimento la compravendita di immobili simili nella stessa zona o in quelle adiacenti con le medesime caratteristiche ma più articolato in quanto tiene conto anche delle qualità intrinseche ed estrinseche del bene non tralasciando i valori agricoli medi.

- Per i terreni agricoli, a conclusione di tutto quanto fin qui analizzato ed esposto, sintetizzando, il sottoscritto CTU è giunto alla determinazione che il valore dei terreni prendendo come riferimento l'unità di misura il **mq.** è pari al valore ottenuto applicando i VAM in media più un incremento, per effetto dello studio di analisi sopra esposto e dell'indagine di mercato eseguita sul territorio.
- Per i capannoni al servizio dell'agricoltura a riguardo del valore si è fatto riferimento solamente all'analisi ed all'indagine di mercato svolta prendendo in considerazione come unità di misura il **mq.**

CONCLUSIONE

Per tutto quanto fin qui esposto, a riguardo del valore di mercato riferito agli immobili analizzati in questa parte della perizia indicata con la sigla (B), si è giunti alla seguente determinazione:

Per i beni in esame si ritiene valido distinguere due tipologie di immobili, che sono:

- **Tipologia (1*) = Terreni agricoli: -Part. 328, 48, 267, 268, 19, 52, 20, 21, 51, 58, del foglio n. 18, di complessivi mq. 79.577 ;**
- **Tipologia (2*) = Capannoni agricoli con la sigla catastale D/10: - Part. 500, foglio n. 18, di mq. 1.390 di copertura + mq. 3.450 di terreno adibito a corte e servizi;**

Dall'indagine di mercato e l'analisi svolta nel circondario di appartenenza, i prezzi unitari per i beni oggetto di stima, e sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra:

- **Tipologia (1*) - €. 3,30/ mq. a €. 1,30/mq. per i terreni adibiti all'agricoltura.**
- **Tipologia (2*) - €. 180,00/mq. a 220,00 / mq. per i capannoni agricoli tralasciando il valore dei mq. 3.450 di terreno libero intorno ai capannoni per**

compensare il costo per la rimozione e smaltimento dell'eternit.

I valori di mercato individuati si riferiscono a beni analoghi, liberi e di uguale stato di coltura e conservazione.

Rapportando i parametri delle tipologie adesso espresse al bene oggetto di stima il sottoscritto ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari.

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato):

-Tipologia (1*). € 0,9268 + (valore ottenuto come media dei VAM)

€ 1,3732 = (incremento indagine di mercato)

€ 2,30/mq. terreni adibiti all'agricoltura.

(diconsi € due,30/mq.)

-Tipologia (2*). - € 200,00/mq. per i capannoni adibiti all'agricoltura.

(diconsi € Duecento,00/mq.)

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si può determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

Tipologia (1*) =Superficie catast. terreni = mq 79.577 x € 2,30 = € 183.027,10

Arrotondando € 183.027,00

(Diconsi € Centottantatremilaventisette,00)

Tipologia (2*) =Superficie catast. capan. = mq 1.390 x € 200,00 = € 278.000,00.

(Diconsi € Duecentosettantottomila,00)

Sommando i valori ottenuti si ha il valore complessivo dei beni compresi nella relazione (B) intestati a ██████████ che ammonta ad:

TOTALE COMPLESSIVO (B) € 461.027,00

(Diconsi € Quattrocentosessantunomilaeventisette,00).

- **QUESITO 5)** – Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

- **RISPOSTA AL QUESITO 5)**

Analizzando i beni inclusi nel presente corpo di stima individuato con la sigla (B) intestati ██████████

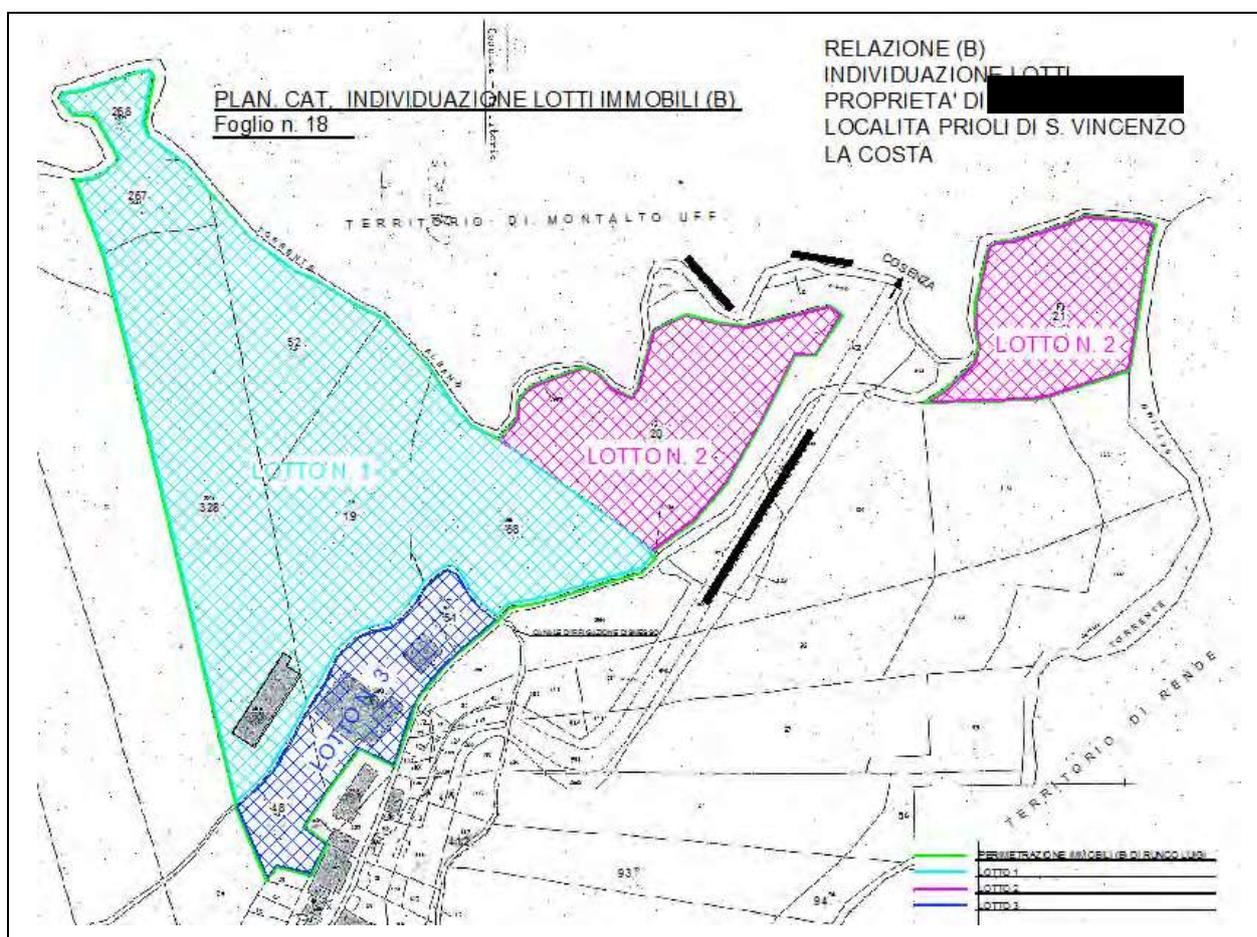
█████████ icati nel comune di S. Vincenzo la Costa località Prioli oggetto di esecuzione immobiliare,

considerando le Tipologie, la Conformazione, l'ubicazione e la discreta estensione del terreno formato da più particelle, si è valutato la possibilità di poter suddividere i beni pignorati in uno o più lotti. Tale suddivisione è stata ipotizzata in modo da non aggravare le spese della procedura esecutiva in itinere, in quanto i lotti creati sono stati realizzati accorpendo terreni limitrofi e procedendo alla sola identificazione catastale senza procedere a frazionamenti o suddivisione parziale di particelle. Oltre a ciò i lotti sono stati individuati in modo che ogni uno di essi sia indipendente e che abbia la comunicazione diretta con il relativo tracciato stradale e che lo serve.

In particolare oltre al lotto unico formato da tutti i beni oggetto di esecuzione forzata, indicati nella relazione (B) già ampiamente sopra esposto, ho ipotizzato alla formazione **di n. 3 lotti**.

Per la descrizione dettagliata delle varie particelle componenti i vari lotti, si rimanda all'esposizione già espressa, da puntualizzare che questi sono assolutamente indipendenti e non complementari tra loro.

La suddivisione schematica dei vari lotti è rappresentata con l'immagine grafica e la tabella di riferimento seguenti:

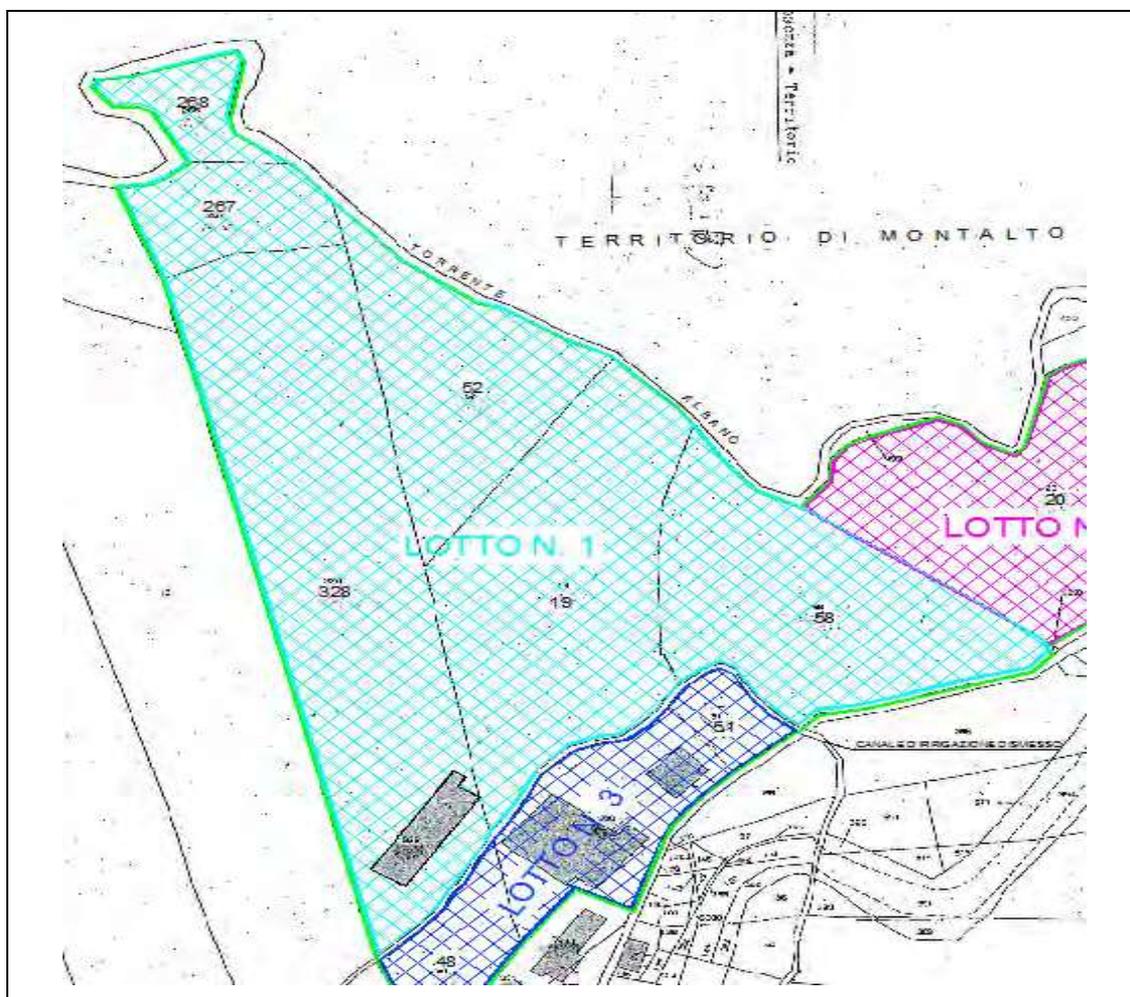


PROSPETTO RIFERIMENTO LOTTI (B)

individuazione	lotti	numero lotto	foglio	particelle
		LOTTO N. 1	n. 18	n. 267, 268, 52, 328, 19, 58
		LOTTO N. 2	n. 18	n. 20, 21
		LOTTO N. 3	n. 18	n. 27, 76, 23, 12, 18, 13

Vi è da puntualizzare che nella determinazione del valore finale dei vari lotti, (per come accennato in precedenza), è stato necessario fare dei piccoli arrotondamenti proporzionali riferiti al valore finale dei vari lotti riguardanti terreni, al fine di far corrispondere l'importo del valore del unico lotto con la somma dei valori dei vari lotti.

Lotto n. 1:



Il lotto ipotizzato n.1 è composto da sei particelle di terreni di natura quasi omogenea siti nella [redacted] questo gruppo di particelle è rivolto verso il territorio di Montalto Uff. cioè ha una leggera pendenza verso Nord, è collegato al tracciato catastale della via comunale Prioli che traversa la contrada Prioli, è confinante: a Nord con il torrente Albano, ad Est con la

part. n. 20, a Sud con il tracciato catastale della via comunale Prioli, ed il canale d'irrigazione dismesso, e ad Ovest con proprietà ██████████. A riguardo di questo lotto vi è da aggiungere che esiste una stradina in terra battuta realizzata dal proprietario la quale è al servizio di tutte le particelle del lotto ed alcune le attraversa ma include un piazzale posizionato di fronte al fabbricato industriale (part. 329 (BB)), di proprietà dello stesso ██████████ su tale tracciato viario in effetti esiste una servitù, consolidata di fatto, tenendo presente che comunque che le particelle che attraversa sono tutte dello stesso proprietario.

Tale lotto è formato dalle particelle: n. 267, n. 268, n. 52, n. 328, n. 19, n. 58, di complessivi mq. 52.837, di terreno agricolo facenti parte della Tipologia (2*).

I beni sopra richiamati in catasto sono inclusi nel foglio n. 18 e così riportati:

1) Part. n. 267: AA Seminativo di classe 1, mq. 2.500, Red. Dom. €. 9,04, Red. Agra. €. 3,87; “ AB Pascolo di classe 2, mq. 400, Red. Dom. €. 0,12, Red. Agra. €. 0,04;	Tipologia (2*)
2) Part. n. 268: AA Seminativo di classe 1, mq. 1.500, Red. Dom. €. 5,42, Red. Agra. €. 2,32; “ AB Pascolo di classe 2, mq. 340, Red. Dom. €. 0,11, Red. Agra. €. 0,04;	
3) Part. n. 52 : Semi. Irriguo di classe U, mq. 6.960, Red. Dom. €. 25,16, Red. Agra. €. 10,78;	
4) Part. n. 328: Semin. Irrig. Arb. di classe 1, mq. 17.961, Red. Dom. €. 88,12, Red. Agra. €. 37,10; “ Pascolo Arbora. di classe U, mq. 126, Red. Dom. €. 0,12, Red. Agra. €. 0,04;	
5) Part. n. 19, Semin. Irriguo di classe 1, mq. 12.720 , Red. Dom. €. 45,99, Red. Agra. €. 16,42;	
6) Part. n. 58:AA Pascolo di classe 2, mq. 6.516, Red. Dom. €. 18,08, Red. Agra. €. 7,75; AB Pascolo Arb. di classe , mq. 3.814, Red. Dom. €. 4,13, Red. Agra. €. 1,38;	
TOTALE mq. 52.837	

TABELLA DI RIFERIMENTO VALORI VAM

Fog n.	Part. n.	Por z.	Qualità, classe	Superficie mq.	Valore medio Terreno agric. (Euro/H)	Valore medio Terreno agric (Euro/mq.)	Costo Totale Euro
18	267	AA	Seminativo	2.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 1.515,40
		AB	Pascolo	400	4.005,00	€. 0,4005	€. 160,20
“	268	AA	Seminativo	1.500	6.061,62	€. 0,606162	€. 909,24
		AB	Pascolo	340	4.005,00	€. 0,4005	€. 136,17
“	52		Semin. Irriguo	6.960	14.288,10	€. 1,42881	€. 9.944,51
“	328	AA	Semin. Irr. Arb.	1.7961	14.288,10	€. 1,42881	€. 25.662,85
		AB	Pascolo Arbora.	126	5.412,16	€. 0,544216	€. 68,57
“	19		Semin. Arbora	12.720	12.015,00	€. 1,2015	€. 15.283,08
“	58	AA	Pascolo	6.516	4.005,00	€. 0,4005	€. 2.609,65
		BA	Pasc Arborato	3.814	5.412,16	€. 0,544216	€. 2.175,63
TOTALE mq.				52.837	TOTALE €.		€. 58.465,30

Ricollegandomi e riferimento a tutto quanto sopra esposto in fase di individuazione del valore unitario riferito al mq. si ha: mq. 52.837 x €. 1,3732 (incr. inchiesta di mer.) = €. 72.555,76 +

(VAM) €. 58.465,30

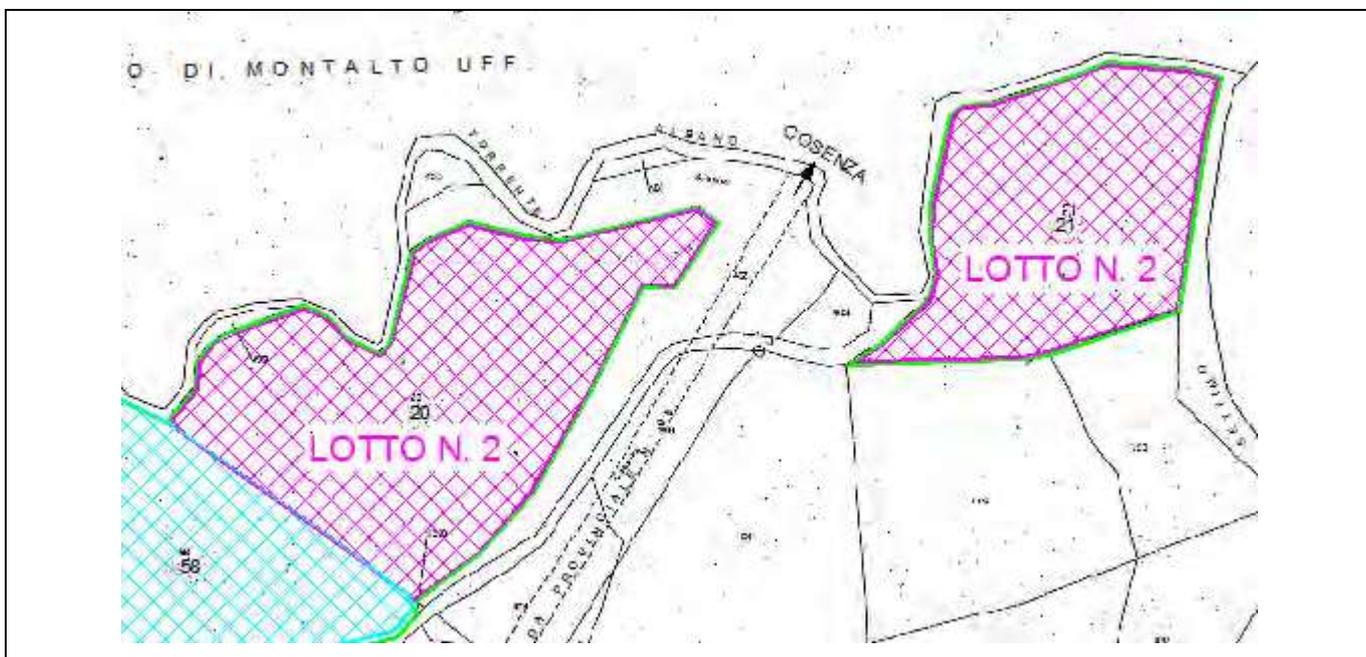
TOTALE €. 131.021,06

LOTTO N. 1

IL VALORE DI STIMA ARROTONDATO TOTALE €. 131.019,00

(Diconsi €. Centotrentunomilaediciannove,00)

Lotto n. 2:



Il lotto ipotizzato n. 2 è composto da due particelle di terreni siti nella località Prioli del comune di S. Vincenzo la C. separate dal tracciato della SS. n. 95. Questo gruppo di particelle è rivolto verso la località Settimo di Montalto Uff., e sono due appezzamenti di terreno, si può dire, affiancati ai due prospicienti della strada SS. n. 95 che traversa la contrada Prioli. La part. n. 21 è confinante: a Nord ed ovest la stradina di accesso che parte dalla SS. n. 95 e con il vecchio letto del torrente Albano e quindi con territorio del comune di Montalto Uff., ad Est con il fiume Settimo, a Sud con proprietà di [REDACTED]. Tale lotto è formato dalle particelle: **n. 20, n. 21**, di complessivi. **mq. 22.780, di terreno agricolo** facenti parte della **Tipologia (1*)**.

I beni sopra richiamati in catasto sono inclusi nel foglio n. 18 e così riportati: