

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO

-Proc.n° 144/08 R.G. -

PARTE ATTRICE: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA"

CONTRO

PARTE ESECUTATA: 

Giudice: Dott. G. GRECO

C.T.U.: Ing.Nicola Miglino

## Indice

Premessa.....	pag. 4
Inizio Operazioni Peritali.....	pag. 6
Metodologia di stima del valore dei terreni.....	pag. 7
Risposte ai quesiti.....	pag. 9
Bene n°1.....	pag. 9
Bene n°2.....	pag. 11
Bene n°3.....	pag. 12
Bene n°4.....	pag. 14
Bene n°5.....	pag. 16
Bene n°6.....	pag. 18
Bene n°7.....	pag. 19
Bene n°8.....	pag. 21
Bene n°9.....	pag. 23
Bene n°10.....	pag. 24
Bene n°11.....	pag. 26
Bene n°12.....	pag. 27
Bene n°13.....	pag. 29
Bene n°14.....	pag. 31
Conclusioni e divisione in lotti dei beni.....	pag. 33

Si allegano n°14 visure storiche per immobile (33 fogli), n.5 stampe di mappe catastali non in scala (5 fogli), verbale di primo sopralluogo (1 foglio), una ispezione ipotecaria per particella 21 foglio 12 (2 fogli), una ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile del

27/09/1999 (6 fogli), due ispezioni ipotecarie per nominativo, una per [REDACTED] e una [REDACTED] (11 fogli totali), un certificato di destinazione urbanistica del comune di Roggiano Gravina (1 foglio), 1 richiesta in carta da bollo per suddetto certificato (1 foglio), in totale 60 fogli.

N°1 Cd con Planimetrie catastali e Foto dei luoghi.

## PREMESSA

All'udienza del 25/05/2010 il sottoscritto ing. Nicola Miglino, nato a Cosenza (Cs) il 07/04/1981, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4826, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza, veniva nominato C.T.U. alla causa in epigrafe dal G.E.; in sede di conferimento dell'incarico il sottoscritto fissava la data ed il luogo di inizio delle indagini peritali coincidenti con il primo accesso sul luogo oggetto di esecuzione per il 10/06/2010 alle ore 15:00. Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

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:*
  - a) *ubicazione;*
  - b) *caratteri generali e tipologici;*
  - c) *estensione;*
  - d) *identificazione catastale;*
  - e) *confini;*
  - f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
  - g) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
  - h) *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.;*

- 2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 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 verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolar modo ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 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;*
- 5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7. redigere un prospetto riassuntivo del quale riporti:*
  - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
  - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Per l'adempimento dell'incarico il G.E. dispone il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali.

### INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto il giorno 10/06/2010, alle ore 15:00 si recava congiuntamente al P.I. Michele MIGLINO, nominato dal sottoscritto collaboratore tecnico all'uopo, presso i terreni oggetto del procedimento, all'ora, nella data e nel luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali non è comparsa alcuna delle parti. In considerazione di ciò suddetto giorno è stato effettuato un primo accesso con rilievo visivo dell'area.

Successivamente ed in diverse date si è proceduto ad effettuare l'accesso ai terreni, per quanto possibile, ed un rilievo visivo e fotografico degli stessi (fotografie presenti in allegato digitale).

Al comune di Roggiano Gravina (Cs), ufficio urbanistica, sono stati richiesti i certificati di destinazione urbanistica e le planimetrie catastali (allegati in originale i certificati, e presenti nel cd allegato le planimetrie, entrambi utilizzati nell'elaborazione della relazione), mentre all'Agenzia del Territorio di Cosenza sono state ritirate le visure catastali storiche, le visure sintetiche e ipotecarie tutte presenti in allegato ed in originale.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa alle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale e quello dei terreni agricoli in particolare, facendo riferimento alle agenzie che operano nel settore.

Al termine di tutte le operazioni, dichiarate chiuse le operazioni peritali, si è proceduto alla stesura della presente ed alla realizzazione dell'allegato digitale, parte integrante della stessa.

## METODOLOGIA DI STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Sino a pochi decenni orsono, la valutazione dei terreni agricoli si effettuava mediante la cosiddetta stima analitica ossia con studi complicatissimi riguardanti l'accrescimento delle piante, le rese per ettaro, i costi delle varie operazioni culturali.

Si era quindi in grado di individuare un reddito netto aziendale che capitalizzato (ma anche per la scelta del tasso di capitalizzazione sussistevano dubbi) consentiva di individuare il valore del fondo agricolo. Se volessimo oggi intraprendere una tal metodologia per la valutazione dei terreni agricoli si giungerebbe a risultati assai poco attendibili e comunque reciprocamente discordanti. Le tecniche colturali si sono evolute in modo tale che è persino difficile per gli esperti individuare e soppesare costi e ricavi.

Se si dovesse affrontare il conteggio dei costi e dei ricavi aziendali sia attuali che potenziali ci si troverebbe di fronte a insormontabili difficoltà e una volta determinato il reddito netto aziendale, dopo aver adeguatamente remunerato il capitale terra, i fabbricati rurali, il direttore dell'azienda e il capitale impiegato, rimarrebbe pur sempre l'incognita del saggio di capitalizzazione che nel settore agricolo è sempre stato bassissimo.

Dunque il metodo più semplice e più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo sulla base del mercato e delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località interessata dall'indagine.

Si è rilevato che i contratti di compravendita nella zona sono prevalentemente stipulati da privati, senza intermediazione di figure professionali quali agenzie immobiliari e che il prezzo, viene influenzato da caratteristiche quali le necessità del venditore e la capacità di contrattazione ed è, quindi, suscettibile di trattative private tra acquirente e venditore oltre che dalle caratteristiche immobiliari.

Dunque il mercato fondiario della zona è essenzialmente basato su pochi parametri oltre, ovviamente, a quelli tecnici, tra quest'ultimi rivestono fondamentale importanza la conformazione del lotto, la regolarità geometrica, la pendenza, l'accessibilità della strada comunale e la distanza dal centro abitato.

Da tali indagini è stato riscontrato un prezzo per unità di superficie dei terreni agricoli nella microzona in questione, variabile tra Euro 1,00 a Euro 4,00 in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene.

## RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano, per ogni bene, le risposte ai quesiti posti, al fine di semplificare la lettura e la ricerca delle informazioni relative ad ogni bene.

### BENE N°1

In Roggiano Gravina, località Serre e Corso, appezzamento di terreno di natura ficheto ed uliveto della superficie catastale totale di ha 00.36.80 (are trentasei e centiare ottanta), confinante con strada sterrata a nord, particelle 23,98,123,122 e 32 ad est, particella 31 a sud e particelle 19 e 91 ad ovest.

Dalle visure storiche allegate, risulta che di questo terreno la porz. AA è di natura uliveto di ha 00.14.19 (are quattordici e centiare diciannove), mentre la porzione AB è di natura ficheto di ha 00.22.61 (are ventidue e centiare sessantuno).

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 12, mappale 21**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]  
Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma longilinea pentagonale, con l'asse maggiore rivolto nella direzione Sudovest-Nordest. La forma non molto regolare, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.36.80	2	<b>7360</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alla particella contigua oggetto dello stesso procedimento, cioè la particella 23 tali da formare assieme un unico appezzamento di forma maggiormente regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 12 Particella 21	Variazione Colturale nel 2007 Intestato catastalmente per ½  27/09/1999	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott.Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli

esecutati, presenti in allegato ed in originale, due di essi non riguardano il procedimento in questione, mentre il terzo riguarda i terreni in oggetto, ma non come compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### BENE N°2

In Roggiano Gravina, località Serre e Corso, appezzamento di terreno di natura uliveto della superficie catastale totale di ha 00.07.70 (are sette e centiare settanta), confinante con strada sterrata a nord, particella 120 ad est e a sud e particelle 23 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 12, mappale 22**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] a Roggiano Gravina il

[REDACTED]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma pentagonale. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.07.70	2	1540

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 120 e 121, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma quasi quadrata.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 12 Particella 22		Vincolo sismico

### BENE N°3

In Roggiano Gravina, località Serre e Corso, appezzamento di terreno di natura ficheto ed uliveto della superficie catastale totale di ha 00.08.60 (are otto e centiare sessanta), confinante con strada sterrata a nord, particella 22 ad est, particella 120 a sud e particella 23 ad ovest.

Dalle visure storiche allegate, risulta che di questo terreno la porz. AA è di natura uliveto di ha 00.03.09 (are tre e centiare nove), mentre la porzione AB è di natura ficheto di ha 00.05.51 (are cinque e centiare cinquantuno).

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al foglio 12, mappale 23. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 a [redacted] nato a Roggiano Gravina il [redacted]

Intestato catastalmente per 1/2 a [redacted] nata a Roggiano Gravina il [redacted]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma triangolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.08.60	1.8	1548

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alla particella contigua oggetto dello stesso procedimento, cioè la particella 21, tali da formare assieme un unico appezzamento di forma maggiormente regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 12 Particella 23	Variazione Culturale nel 2007	Vincolo sismico

#### BENE N°4

In Roggiano Gravina, località Serre e Corso, appezzamento di terreno di natura uliveto della superficie catastale totale di ha 00.39.50 (are trentanove e centiare cinquanta), confinante con strada sterrata e particella 22 a nord, particella 120 ad est particelle 33 e 99 a sud e particella 23 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 12, mappale 120**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma irregolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.39.50	2.1	<b>8295</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 22 e 121, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma quasi quadrata.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 12 Particella 120		Vincolo sismico

## BENE N°5

In Roggiano Gravina, località Serre e Corso, appezzamento di terreno di natura uliveto della superficie catastale totale di ha 00.34.50 (are trentaquattro e centiare cinquanta), confinante con strada sterrata a nord, particelle 24, 25 e 98 ad est particella 33 a sud e particella 120 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 12, mappale 121**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]  
Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il

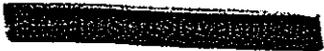
[REDACTED]  
Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.34.50	2	<b>6900</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 120 e 22, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma quasi quadrata.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 12 Particella 121	Errore, nominato come mappale 22 nel bene n°2 Intestato catastalmente per ½  	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott. Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli esecutati, presenti in allegato ed in originale, due di essi non riguardano il procedimento in questione, mentre il terzo riguarda i terreni in oggetto, ma non come compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

BENE N°6

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura vigneto della superficie catastale totale di ha 00.15.60 (are quindici e centiare sessanta), confinante con particella 103 a nord, particella 48 ad est, particella 43 a sud e ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al foglio 21, mappale 42. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 a [redacted] nato a Roggiano Gravina il

[redacted]

Intestato catastalmente per 1/2 a [redacted] nata a Roggiano Gravina il

[redacted];

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.15.60	2	3120

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 43 e 108, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare e da permettere l'accesso dalla strada a tutte e tre le particelle.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 21 Particella 42	Intestato catastalmente per ½  	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott.Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli eseguiti, presenti in allegato ed in originale, due di essi non riguardano il procedimento in questione, mentre il terzo riguarda i terreni in oggetto, ma non come compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

#### BENE N°7

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura seminativo e seminativo arborato della superficie catastale totale di ha 01.78.50

(ettari uno are settantotto e centiare cinquanta), confinante con particella 103 e 42 a nord, particella 48 ad est, particella 108 a sud e particelle 40,41 e 107 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 21, mappale 43**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il 22/02/1950;

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il 02/01/1957;

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
01.78.50	2	<b>35700</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 42 e 108, tali da

formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare e da permettere l'accesso dalla strada a tutte e tre le particelle.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 21 Particella 43	Imprecisazione Colturale Intestato catastalmente per ½  27/09/1999	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott. Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli eseguiti, presenti in allegato ed in originale, due di essi non riguardano il procedimento in questione, mentre il terzo riguarda i terreni in oggetto, ma non come compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### BENE N°8

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura seminativo della superficie catastale totale di ha 01.14.45 (ettari uno are quattordici e centiare quarantacinque), confinante con particella 43 a nord, particella 48 e 109 ad est, strada asfaltata a sud e particella 107 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al foglio 21, mappale 108. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 [redacted] nato a Roggiano Gravina il

[redacted]  
Intestato catastalmente per 1/2 [redacted] nata a Roggiano Gravina il

[redacted]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada sterrata, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
01.14.45	2.3	<b>26323</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 42 e 43, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare e da permettere l'accesso dalla strada a tutte e tre le particelle.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 21 Particella 108		Vincolo sismico

### BENE N°9

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura bosco ceduo della superficie catastale totale di ha 01.58.90 (ettari uno are cinquantotto e centiare novanta), confinante con strada a nord, strada e particelle 124 e 126 ad est, strada a sud e particella 64 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 11, mappale 65**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/1 a [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
01.58.90	1.95	<b>30985</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 72, 124 e 126, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 11 Particella 65		Vincolo sismico

### BENE N°10

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura bosco ceduo della superficie catastale totale di ha 00.78.50 (are settantotto e centiare

cinquanta), confinante con strada a nord, strada e particella 128 ad est, particella 73 a sud e particella 27 e strada ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 11, mappale 72**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/1 [redacted] nato a Roggiano Gravina il [redacted]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.78.50	2	<b>15700</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 65, 124 e 126, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 11 Particella 72	Differenza tra pignoramento e catastale di ha 00.01.00	Vincolo sismico

#### BENE N°11

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura bosco ceduo della superficie catastale totale di ha 00.72.10 (are settantadue e centiare dieci), confinante con strada a nord, particella 125 ad est, strada a sud e particella 65 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 11, mappale 124**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/1 a XXXXXXXXXX nato a Roggiano Gravina il

XXXXXXXXXX  
Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.72.10	2	<b>14420</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 65, 72 e 126, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 11 Particella 124		Vincolo sismico

### BENE N°12

In Roggiano Gravina, località Padelli, appezzamento di terreno di natura bosco ceduo della superficie catastale totale, di ha 00.09.00 (are nove e centiare zero), confinante con strada a nord, strada ad est, strada a sud e particella 65 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al foglio 11, mappale 126. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/1 [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il [REDACTED]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, l'accesso al terreno possibile tramite strada, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.09.00	2.1	<b>1890</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alle particelle contigue oggetto dello stesso procedimento, cioè le particelle 65, 72 e 124, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 11 Particella 126		Vincolo sismico

### BENE N°13

In Roggiano Gravina, località Zilona-Trignetto, appezzamento di terreno di natura seminativo irriguo della superficie catastale totale di ha 00.12.80 (are dodici e centiare ottanta), confinante con fiume a nord, particella 108 ad est, particella 124 a sud e particella 1 e fiume ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 6, mappale 109**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]  
Intestato catastalmente per 1/2 [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il

[REDACTED]

Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
00.12.80	2.05	<b>2624</b>

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alla particella contigua oggetto dello stesso procedimento, cioè la particella 124, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 6 Particella 109	Intestato catastalmente per ½ [redacted] e per ½ [redacted] dal [redacted]	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott.Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli esecutati, presenti in allegato ed in originale, due di essi non riguardano il procedimento in questione, mentre il terzo riguarda i terreni in oggetto, ma non come

compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

#### BENE N°14

In Roggiano Gravina, località Zilona-Trignetto, appezzamento di terreno di natura seminativo irriguo della superficie catastale totale di ha 02.20.70 (ettari uno are venti e centiare settanta), confinante con fiume e particella 109 a nord, particella 125 ad est, particella 194 a sud e particella 1 e 2 ad ovest.

Iscritto al catasto nel comune di Roggiano Gravina al **foglio 6, mappale 124**. In allegato foto e mappe catastali.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che suddetta particella, in base al vigente Strumento Urbanistico (P.S.C. di Roggiano Gravina approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) ha la seguente destinazione urbanistica: TAF – ambito agricolo. Inoltre risulta vincolata ai fini sismici.

Natura del diritto dalle visure storiche allegate:

Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nato a Roggiano Gravina il

[REDACTED]  
Intestato catastalmente per 1/2 a [REDACTED] nata a Roggiano Gravina il

[REDACTED]  
Dalle documentazioni in allegato non emerge alcun vincolo locativo.

Il terreno dalle mappe catastali risulta essere di forma abbastanza regolare. La forma, le dimensioni dell'appezzamento, le colture presenti e la distanza dal centro abitato portano ad un valore di stima sintetizzato nella tabella seguente:

<i>Dimensioni (ha)</i>	<i>Valore stimato per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Stima (€)</i>
02.20.70	2.05	45243

Questo appezzamento di terreno potrebbe essere accorpato alla particella contigua oggetto dello stesso procedimento, cioè la particella 109, tali da formare assieme un unico appezzamento richiamante una forma regolare.

Il decreto di trasferimento del bene in oggetto, verrà assoggettato ad imposta di registro.

<i>Classificazione catastale</i>	<i>Differenze tra pignoramento ed attuale situazione catastale</i>	<i>Vincoli, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù</i>
Foglio 6 Particella 124	Intestato catastalmente per ½  ed ½  dal 	Vincolo sismico

Si precisa che dalle visure ipotecarie sintetiche (in allegato) risultano presenti alla data del 27/09/1999 tre atti notarili del dott.Cristofaro Espedito Claudio riguardanti gli eseguiti, due di essi non riguardano i terreni presenti nel procedimento in questione, mentre il terzo, presente in allegato ed in originale, riguarda i terreni in oggetto, ma non come compravendita, bensì come ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

### CONCLUSIONI E DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate, risulta possibile suddividere gli appezzamenti oggetto del procedimento in 5 macrolotti, come evidenziato nelle descrizioni sopra riportate e come sintetizzato nella tabella seguente:

Lotto	Particelle	Bane	Valore Particella (€)	Valore Lotto (€)
Lotto 1	Fg. 12 Part. 21	Bane n°1	7360	8908
	Fg. 12 Part. 23	Bane n°3	1548	
Lotto 2	Fg. 12 Part. 22	Bane n°2	1540	16735
	Fg. 12 Part.120	Bane n°4	8295	
	Fg. 12 Part.121	Bane n°5	6900	
Lotto 3	Fg. 21 Part.42	Bane n°6	3120	65143
	Fg. 21 Part.43	Bane n°7	35700	
	Fg. 21 Part.108	Bane n°8	26323	
Lotto 4	Fg. 11 Part.65	Bane n°9	30985	62995
	Fg. 11 Part.72	Bane n°10	15700	
	Fg. 11 Part.124	Bane n°11	14420	
	Fg. 11 Part.126	Bane n°12	1890	
Lotto 5	Fg. 6 Part.109	Bane n°13	2624	47867
	Fg. 6 Part.124	Bane n°14	45243	

Ritenendo di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

- n°14 visure storiche per immobile (33 fogli);
- n.5 stampe di mappe catastali non in scala (5 fogli);
- verbale di primo sopralluogo (1 foglio);
- una ispezione ipotecaria per particella 21 foglio 12 (2 fogli);
- una ispezione ipotecaria relativa all'atto notarile del 27/09/1999 (6 fogli);
- due ispezioni ipotecarie per nominativo, una pe ██████████ e una per ██████████ (11 fogli totali);
- un certificato di destinazione urbanistica del comune di Roggiano Gravina (1 foglio);
- una richiesta in carta da bollo per suddetto certificato (1 foglio).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

( Ing. Nicola MIGLINO )