



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
REGIONE CALABRIA

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

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:  
Dott. Giovanni Gallo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mario Laurito**

CF: LRTMRA78C26C002G  
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38  
telefono: 0981708538  
email: [ing.laurito@hotmail.it](mailto:ing.laurito@hotmail.it)  
PEC: [mario.laurito.f812a@ingpec.eu](mailto:mario.laurito.f812a@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
69/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **5.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 147 e 148, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo B e Corpo C*).

#### **Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto, superficie 1875, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 3,39 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 2, superficie 3145, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 8,12 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto (per una porzione) ,Il terreno

**B** terreno agricolo a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 148, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo A e Corpo C*).

#### **Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 147 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto, superficie 61, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS),

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 14 particella 147 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 159, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto (per una porzione) ,Il terreno

**C terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e seminativo irriguo arborato per l'altra, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

Per quanto concerne la porzione del terreno con qualità "uliveto" sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti ne altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "seminativo irriguo arborato".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 147, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo A e Corpo B*).

**Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 413, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo irriguo arborato - Classe 2, superficie 67, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia AccliveIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.720,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.577,99</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.577,99</b>
Data della valutazione:	<b>09/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 ai nn. Rep. 805/2023 di repertorio, trascritta il 21/06/2023 ai nn. 20172 R.G. / 15514 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

**ATTENZIONE: dalle visure storiche catastrali dei terreni oggetto della presente procedura si rileva che risultano gravati da livello a favore del Comune di Bocchigliero.**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/08/1994), con atto stipulato il 23/08/1994 a firma di Notaio P. Pisano ai nn. Rep. 47998 di repertorio, trascritto il 31/08/1994 a Cosenza ai nn. 21090 R.G./17714 R.P.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1987 fino al 23/08/1994), con atto stipulato il 23/04/1987 a firma di Notaio A. Novello ai nn. Rep. 21109 di repertorio, trascritto il 23/04/1987 a Cosenza ai nn. 10591 R.G./154178 R.P.

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

I terreni sono ubicati, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bocchigliero (CS), in zona agricola (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

**ATTENZIONE: dalle visure storiche catastrali dei terreni oggetto della presente procedura si rileva che risultano gravati da livello a favore del Comune di Bocchigliero, pertanto il sottoscritto CTU ha chiesto a mezzo PEC all'UTC del Comune di Bocchigliero di avere indicazioni inerenti i canoni corrisposti, i canoni non corrisposti e da corrispondere, l'importo per l'eventuale affrancazione degli stessi. Il Comune di Bocchigliero ha comunicato al sottoscritto CTU che non esiste alcuna regolamentazione dei livelli adottata da parte del Comune e che entro fine 2024 è volontà dell'Ente di avviare ogni procedura necessaria per regolamentare l'uso dei livelli e delle eventuali affrancazioni** (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**I terreni in oggetto risultano gravati da livello a favore del Comune di Bocchigliero (CS).**

**ATTENZIONE: i terreni in oggetto risultano gravati da livello a favore del Comune di Bocchigliero.** Il diritto di livello è un tipo di contratto agrario (ormai in disuso), che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo e che civilmente viene equiparato all'enfiteusi. L'enfiteusi, disciplinata dal Codice Civile dall'articolo 957 e seguenti, viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari.

Nel caso specifico lo scrivente non è riuscito a rintracciare l'importo economico del canone enfiteutico originario ed ha chiesto a mezzo PEC al Comune di Bocchigliero che gli venissero fornite indicazioni, per i terreni oggetto della procedura, inerenti gli importi di:

- canoni corrisposti;
- canoni non corrisposti e da corrispondere;
- importo di affrancazione.

**Il Comune di Bocchigliero ha comunicato che non esiste nessuna regolamentazione dei livelli adottata e che entro fine 2024 è volontà del Comune di avviare ogni procedura necessaria per regolamentare l'uso dei livelli e delle eventuali affrancazioni (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").**

Pertanto, per tenere conto del fatto che non è stato comunicato l'importo dei canoni sopra citati da parte del Comune di Bocchigliero, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno apportare una riduzione del valore di stima dei terreni del 10%.

**NOTA BENE: L'affrancazione rappresenta l'unica possibilità del livellario di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma a favore del concedente. Pertanto, solo quando il Comune di Bocchigliero regolamenterà l'uso dei livelli e delle eventuali affrancazioni si potranno conoscere gli importi dei canoni e l'importo da pagare per l'eventuale affrancazione.**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

**BENI IN BOCCHIGLIERO, QUARTIERE LOCALITÀ DIFESA**

## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **5.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 147 e 148, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo B e Corpo C*).

#### **Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 146 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto, superficie 1875, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 3,39 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 146 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 2, superficie 3145, reddito agrario 3,09 €, reddito dominicale 8,12 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto (per una porzione) ,Il terreno



Foto 1



Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Campana - Cropolati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo della Civiltà Contadina - Chiesa della Madonna del Gesù.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 147 e 148, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo B e Corpo C*).

**Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie porzione AA	1.875,00	x	100 %	=	1.875,00
Superficie porzione AB	3.145,00	x	100 %	=	3.145,00
<b>Totale:</b>	<b>5.020,00</b>				<b>5.020,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A****Qualità: Uliveto**

Consistenza: 1.875 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 14.396,35

Valore bene metodologia A: € 2.699,32

**Qualità: Seminativo Arborato**

Consistenza: 3.145 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.442,97

Valore bene metodologia A: € 2.655,31

**Totale Metodologia A: € 2.699,32 + € 2.655,31 = € 5.354,63**

**Metodologia B**



Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato per la qualità uliveto di €/Ha 15.000,00 e per la qualità seminativo arborato di €/Ha 8.500,00.

**Qualità: Uliveto**

Consistenza: 1.875 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 15.000,00

Valore bene metodologia B: € 2.812,50

**Qualità: Seminativo Arborato**

Consistenza: 3.145 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 8.500,00

Valore bene metodologia B: € 2.673,25

**Totale Metodologia B: € 2.812,50 + € 2.673,25 = € 5.485,75**

**VALORE MEDIO: (€ 5.354,63 + € 5.485,75)/2 = € 5.420,19**

**VALORE DI STIMA: € 5.420,19**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.420,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.420,19**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.420,19**

BENI IN BOCCHIGLIERO, QUARTIERE LOCALITÀ DIFESA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 148, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A e Corpo C).

**Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 147 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto, superficie 61,

reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 14 particella 147 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 159, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto (per una porzione) ,Il terreno



Foto 1



Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Campana - Cropalati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo della Civiltà Contadina - Chiesa della Madonna del Gesù.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 148, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A e Corpo C).

**Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie porzione AA	61,00	x	100 %	=	61,00
Superficie porzione AB	159,00	x	100 %	=	159,00
<b>Totale:</b>	<b>220,00</b>				<b>220,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

#### **Metodologia A**

##### ***Qualità: Uliveto***

Consistenza: 61 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 14.396,35

Valore bene metodologia A: € 87,82

##### ***Qualità: Pascolo Arborato***

Consistenza: 159 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 5.845,13

Valore bene metodologia A: € 92,94

**Totale Metodologia A: € 87,82 + € 92,94 = € 170,76**

#### **Metodologia B**

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato per la qualità uliveto di €/Ha 15.000,00 e per la qualità seminativo arborato di €/Ha 6.000,00.

##### ***Qualità: Uliveto***

Consistenza: 61 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 15.000,00

Valore bene metodologia B: € 91,50

##### ***Qualità: Pascolo Arborato***

Consistenza: 159 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 6.000,00

Valore bene metodologia B: € 95,40

**Totale Metodologia B: 91,50 + € 95,40 = € 186,90**

**VALORE MEDIO: (€ 170,76 + € 186,90)/2 = € 178,83**

**VALORE DI STIMA: € 178,83**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **178,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178,83**

BENI IN BOCCHIGLIERO, QUARTIERE LOCALITÀ DIFESA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a BOCCHIGLIERO, quartiere località Difesa, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e seminativo irriguo arborato per l'altra, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

Per quanto concerne la porzione del terreno con qualità "uliveto" sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti ne altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "seminativo irriguo arborato".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero*").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 147, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo A e Corpo B*).

### **Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 413, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo irriguo arborato - Classe 2, superficie 67, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Bocchigliero (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia AccliveIl terreno



Foto 1



Foto 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Campana - Cropalati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo della Civiltà Contadina - Chiesa della Madonna del Gesù.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e seminativo irriguo arborato per l'altra, con giacitura acclive ubicato nel Comune di Bocchigliero (CS), a circa 7,5 km dal centro abitato.

Per quanto concerne la porzione del terreno con qualità "uliveto" sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "seminativo irriguo arborato".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo una strada vicinale bitumata che si innesta con la strada provinciale SP 255. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non risultano presenti recinzioni.

Detto terreno è ubicato in zona agricola, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bocchigliero (vedi "Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero").

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 146 e 147, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A e Corpo B).

**Si segnala che detto terreno risulta gravato da livello.**

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie porzione AA	413,00	x	100 %	=	413,00
Superficie porzione AB	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>480,00</b>				<b>480,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

**Qualità: Seminativo Irriguo Arborato**

Consistenza: 480 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 12.447,97

Valore bene metodologia A: € 597,50

**Metodologia B**

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato per la qualità seminativo irriguo arborato di €/Ha 12.500,00.

**Qualità: Seminativo Irriguo Arborato**

Consistenza: 480 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 12.500,00

Valore bene metodologia B: € 600,00

**VALORE MEDIO: (€ 597,50 + € 600,00)/2 = € 598,75**

**VALORE DI STIMA: € 598,75**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **598,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 598,75**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 598,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

NOTA: il sottoscritto CTU non ha utilizzato il criterio di stima per capitalizzazione del reddito, come suggerito dallo stesso CTU a mezzo istanza inoltrata al G.E., per l'impossibilità di reperire informazioni inerenti gli importi dei canoni di locazioni per terreni con caratteristiche simili ubicati nel comune di Bocchigliero, sia da agenzie immobiliari che da osservatori di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.020,00	0,00	5.420,19	5.420,19
B	terreno agricolo	220,00	0,00	178,83	178,83
C	terreno agricolo	480,00	0,00	598,75	598,75
				<b>6.197,77 €</b>	<b>6.197,77 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Considerato che il Comune di Bocchigliero NON ha comunicato l'importo di eventuali canoni per i terreni gravati da livello, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% sul valore degli immobili	-10%	-619,78
		<b>619,78 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Come evidenziato, sui terreni risulta gravare un diritto di livello a favore del Comune di Bocchigliero.** Il diritto di livello è un tipo di contratto agrario (ormai in disuso), che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo e che civilmente viene equiparato all'enfiteusi. L'enfiteusi, disciplinata dal Codice Civile dall'articolo 957 e seguenti, viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari.

Nel caso specifico lo scrivente non è riuscito a rintracciare l'importo economico del canone enfiteutico originario ed ha chiesto a mezzo PEC al Comune di Bocchigliero che gli venissero fornite indicazioni, per i terreni oggetto della procedura, inerenti gli importi di:

- canoni corrisposti;
- canoni non corrisposti e da corrispondere;
- importo di affrancazione.

**Il Comune di Bocchigliero ha comunicato che non esiste nessuna regolamentazione dei livelli adottata e che entro fine 2024 è volontà del Comune di avviare ogni procedura necessaria per regolamentare l'uso dei livelli e delle eventuali affrancazioni (vedi "Allegato B - Comunicazione del Comune di Bocchigliero").**

Pertanto, tenuto conto del fatto che non è stato comunicato l'importo dei canoni sopra citati da parte del Comune di Bocchigliero, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno apportare una riduzione del valore di stima dei terreni del 10%.

**NOTA BENE: L'affrancazione rappresenta l'unica possibilità del livellario di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma a favore del concedente. Pertanto, solo quando il Comune di Bocchigliero regolamenterà l'uso dei livelli e delle eventuali affrancazioni si potranno conoscere gli importi dei canoni e l'importo da pagare per l'eventuale affrancazione.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.577,99**



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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.577,99</b>

data 09/04/2024

il tecnico incaricato  
Mario Laurito