

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a ROSSANO CONTRADA ARMANIA //, frazione CONTRADA ARMANIA, AREA ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS), della superficie commerciale di **358.600,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appezamento di terreno agricolo costituito da n. 2 particelle contigue di notevole dimensione, ubicate nell'area urbana Rossano, del comune di Corigliano-Rossano (CS), contrada Armania.

Identificazione catastale:

- foglio particella (catasto terreni), sezione urbana , superficie 70850, reddito agrario 386,08 €, reddito dominicale 880,24 €, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, intestato a  
Coerenze: PART. N. E N. DEL FOGLIO DI MAPPA N. SEZ. ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO - ROSSANO (CS)  
PARTICELLA DIVISA IN 3 PORZIONI: AA SEMINATIVO CLASSE 2 SUPERFICIE 6.850,00 mq RD € 26,53, RA € 10,61; AB ULIVETO CLASSE 3 SUPERFICIE 34.000,00 mq, RD € 79,02 RA 96,58; AC AGRUMETO CLASSE 2 SUPERFICIE 30.000,00 mq RA € 774,69, R.A. 278,89
- foglio particella (catasto terreni), sezione urbana . superficie 287750, reddito agrario 788,49 €, reddito dominicale 657,92 €, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, intestato a  
Coerenze: PART. N. , 51,20, 26  
PARTICELLA DIVISA IN 2 PORZIONI: AA ULIVETO CLASSE 3 SUPERFICIE 273.774,00 mq RD € 636,27, RA € 777,66; AB PASCOLO ARB CLASSE 1 SUPERFICIE 13.976,00 mq, RD € 21,65 RA 10,83.

Presenta una forma irregolare, ma potenzialmente racchiusa in pentagono (in generale poligono) irregolare., un'orografia acclive, declive - , i seguenti sistemi irrigui: presenti; l'irrigazione è garantita da acqua fornita dal consorzio di bonifica del terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>358.600,00 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>€ . 874.625,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 743.431,59</b>
Data della valutazione:	<b>14/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il

con scadenza il \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_ a ROSSANO ai nn. \_\_\_\_\_ SERIE \_\_\_\_\_ ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di COMODATO GRATUITO

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

Tra le formalità vi è una nota di trascrizione del \_\_\_\_\_ reg. gen. \_\_\_\_\_ reg. part. \_\_\_\_\_, compravendita, atto notarile pubblico del \_\_\_\_\_ ep. n. \_\_\_\_\_ relativamente a n. 4 unità negoziali, coincidenti con i beni pignorati, aventi ad oggetto la rettifica del cognome e nome del precedente proprietario, \_\_\_\_\_ La presente nota risulta allegata alla relazione del CTU.

##### **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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il \_\_\_\_\_ a COSENZA ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

LA PRESENTE NOTA RIGUARDA ALTRI BENI ESTRANEI AL PIGNORAMENTO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritta il \_\_\_\_\_ a COSENZA ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritta il \_\_\_\_\_ a COSENZA ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il \_\_\_\_\_ a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritta il \_\_\_\_\_ a COSENZA ai nn. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-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:	€. 10.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	N.A.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_  
l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA . Norme tecniche di attuazione eu indici: ALTEZZA  
FRONTI EDIFICIO = 7,50 m, DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' = 10,00 m, DISTANZA  
MINIMA TRA LE FRONTI = 10,00 m, Ift = 0.013 mq/mq per residenze e attività agrituristiche - 0,10  
mq/mq per attività agricole ed edifici rustici. DISTANZA DALLE STRADA = 20 m, LOTTO MINIMO  
= 10.000 mq.. SI VEDA C.D.URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

TRATTASI DI UN TERRENO AGRICOLO - SI VEDA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE  
URBANISTICA N. \_\_\_\_\_ PROT. N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

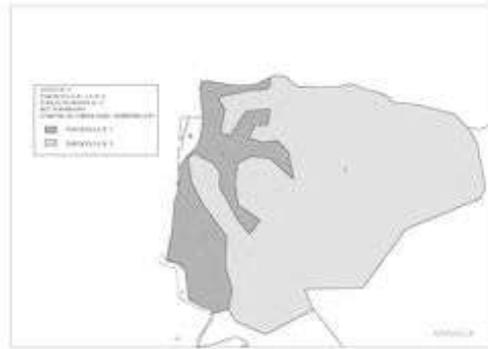
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

TRATTASI DI UN TERRENO AGRICOLO - SI VEDA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. \_\_\_\_\_, PROT. N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_



STRALCIO COLORATO DELLA MAPPA CATASTALE PART.

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

BENI IN ROSSANO CONTRADA ARMANIA //, FRAZIONE CONTRADA ARMANIA,  
AREA ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS)

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ROSSANO CONTRADA ARMANIA //, frazione CONTRADA ARMANIA, AREA ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS), della superficie commerciale di **358.600,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appezamento di terreno agricolo costituito da n. 2 particelle contigue di notevole dimensione, ubicate nell'area urbana Rossano, del comune di Corigliano-Rossano (CS), contrada Armania.

Identificazione catastale:

- foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ (catasto terreni), sezione urbana superficie 70850, reddito agrario 386,08 €, reddito dominicale 880,24 €, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, intestato a \_\_\_\_\_  
Coerenze: PART. N. \_\_\_\_\_ E N. \_\_\_\_\_ DEL FOGLIO DI MAPPA N. \_\_\_\_\_ SEZ. ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO - ROSSANO (CS)  
PARTICELLA DIVISA IN 3 PORZIONI: AA SEMINATIVO CLASSE 2 SUPERFICIE 6.850,00 mq RD € 26,53, RA € 10,61; AB ULIVETO CLASSE 3 SUPERFICIE 34.000,00 mq, RD € 79,02 RA 96,58; AC AGRUMETO CLASSE 2 SUPERFICIE 30.000,00 mq RA € 774,69, R.A. 278,89
- foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ (catasto terreni), sezione urbana superficie 287750, reddito agrario 788,49 €, reddito dominicale 657,92 €, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, intestato a \_\_\_\_\_  
Coerenze: PART. N. \_\_\_\_\_  
PARTICELLA DIVISA IN 2 PORZIONI: AA ULIVETO CLASSE 3 SUPERFICIE 273.774,00 mq RD € 636,27, RA € 777,66; AB PASCOLO ARB CLASSE 1 SUPERFICIE 13.976,00 mq, RD € 21,65 RA 10,83.

Presenta una forma irregolare, ma potenzialmente racchiusa in pentagono (in generale poligono)

irregolare., un'orografia acclive, declive - , i seguenti sistemi irrigui: presenti; l'irrigazione è garantita da acqua fornita dal consorzio di bonifica del terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



FOTO INTERNA ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO



FOTO INTERNA ALL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

#### SERVIZI

spazi verde

buono 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 2-3 km

mediocre 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

ottimo 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Apprezzo di terreno agricolo costituito da n. 2 particelle contigue, ubicate nell'area urbana Rossano del comune di Corigliano - Rossano (CS), contrada Armania. Il lotto di terreno è ubicato ad una distanza di circa 3/4 km dal mare e risulta facilmente raggiungibile percorrendo una strada interna (Stranges), percorribile in modo abbastanza agevole, a partire dall'innesto con la statale 106 ionica. La forma di entrambe le particelle appare irregolare, in particolare la particella n. . I confini non sono ben delineati, soprattutto verso l'interno, confine sud e altri, in quanto l'appezzamento confluisce verso altre particelle di terreno facenti probabilmente parte di ampia azienda agricola. Del resto vi è un contratto di comodato d'uso gratuito ad altro soggetto. Ha una giacitura prevalentemente acclive/declive, con diversi cambi di pendenza i quali contribuiscono a caratterizzarlo anche da un punto di vista del paesaggio. Durante il sopralluogo è stato percorso in piccola parte a piedi mentre per la maggiore distanza, con adeguato veicolo, all'interno di stradine, alcune delimitate da muretti/gabbionate. La varietà coltura è interessante, con piante di ulivo e di agrumi di diversa età e

produzione. L'impianto di irrigazione è presente, l'acqua è garantita dal consorzio di bonifica regionale, la cura, la lavorazione e la raccolta dei frutti è affidata a personale/lavoratori specifici.

Entrambe le particelle sono suddivise in porzioni. La part. n. , secondo dati deducibili da visura catastale, è suddivisa in seminativo (6.850,00 mq), uliveto (34.000,00 mq), agrumeto (30.000,00 mq), per una superficie catastale complessiva pari a 70.850,00 mq.

La particella n. , notevolmente più estesa, si configura come un importante uliveto di superficie catastale pari a 273.774,00 mq, con una piccola porzione (13.976,00 mq) destinata a pascolo arb.

#### CONSISTENZA:

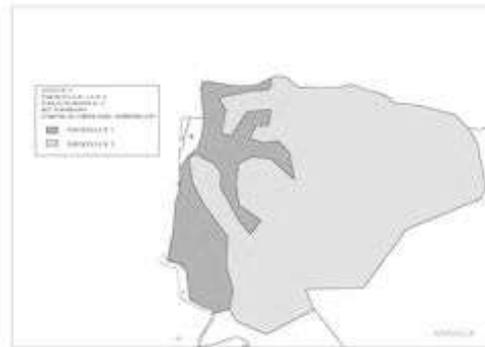
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	358.600,00	x	100 %	=	358.600,00
<b>Totale:</b>	<b>358.600,00</b>				<b>358.600,00</b>



particella contigue n. 1 e n. 2 a formare il lotto n. 5 -  
appezzamento di terreno agricolo



LOTTO N. 5 CON PARTICELLE N. 1 e 2 COLORATE

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE AGRARIA n. 16 ex comune di Rossano

Domanda: discreta

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Note: sono stati utilizzati i VAM, Valori agricoli medi di cui alle pubblicazioni del bollettino ufficiale della Regione Calabria, provincia di Cosenza anno 2014, regione Agraria n. 16, ex comune di Rossano (CS). Per alcune colture i suddetti valori sono stati aumentati. I valori sono riportati in una tabella esemplificativa predisposta a scopo di valutazione del lotto n. 5.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'appezzamento di terreno, secondo tabella allegata, è pari a € 973.900,00.

\*Il prezzo unitario indicato, pari a € 2,71 al metro quadrato, rappresenta un valore fittizio, utilizzato unicamente per ottenere quale valore del corpo, € 973.900,00 determinato secondo VAM con

incrementi, secondo tabella esemplificativa allegata". Tribù office non accetta decimali superiori a due cifre, pertanto in valore di € 971.806,00 determinato all'interno del software di compilazione, appare leggermente minore rispetto al valore della tabella, a cui fare unicamente riferimento. (ALLEGATO N. 8).

Osservatorio: valori agricoli medi di cui alle pubblicazioni del bollettino ufficiale della Regione Calabria, provincia di Cosenza anno 2014, regione Agraria n. 16, ex comune di Rossano, ora Corigliano - Rossano (CS)

Relativamente ai terreni ed alle coltivazioni di interesse, agrumeto, uliveto e seminativo, pascolo arb. i V.A.M. risultano i seguenti:

AGRUMETO €/ha 62.889,31

ULIVETO €/ha 22.406,35

SEMINATIVO €/ha 11.365,54

PASCOLO ARB €/ha 8.984,19

Attraverso studi e ricerche condotte di recente, appare ragionevole apportare un certo aumento del prezzo di mercato dei terreni determinato con l'utilizzo dei V.A.M., in una libera offerta di compravendita. Trattandosi di appezzamento di terreno facilmente raggiungibile con agevole accesso, in condizioni buone, bene tenuto e produttivo, tale incremento ha riguarda l'uliveto nella misura del 10% e l'agrumeto nella misura del 3,35% .

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 358.600,00 x 2,71 = **971.806,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 971.806,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 971.806,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , agenzie: OPERANTI SUL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare VAM

#### 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	358.600,00	0,00	971.806,00	971.806,00
				<b>971.806,00 €</b>	<b>971.806,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

POTREBBE ESSERE OGGETTO DI FRAZIONAMENTI SECONDO ESIGENZE DI VARIO TIPO, ANCHE SE OCCORREBBE PREVENTIVAMENTE CREARE DELLE STRADE DI ACCESSO AI LOTTI CREATI. ALLO STATO ATTUALE SI PREFERISCE LASCIARLO NELLA SUA INTERESSA AL FINE DI GARANTIRE INTERESSE DA PARTE DI IMPRENDITORIA AGRICOLA DI UN CERTO RILIEVO, INTERESSATA AD INVESTIRE SU UN'AZIENDA DI NOTEVOLE RILEVANZA DA DIVERSI PUNTI DI VISTA, QUALI PRODUZIONE, UBICAZIONE, TENUTA, IMPIANTI, COLTURE, ECC.

Riduzione del <b>10 %</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 97.180,60</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 874.625,40</b>

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

Riduzione del valore del <b>15 %</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>€. 131.193,81</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>€. 743.431,59</b>

data 14/04/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCO SAPIA