



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 154/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Leonardo PANDOLFI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Caterina La Cattiva**

CF:LCTCRN77H50C349U

con studio in CIVITA (CS) C/DA LACXA, 4-SUB. C-

telefono: 3387515378

fax: 0

email: [caterinalacattiva@gmail.com](mailto:caterinalacattiva@gmail.com)

PEC: [caterina.lacattiva@geopec.it](mailto:caterina.lacattiva@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
154/2021

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a MOTTAFOLLONE SP 123, della superficie commerciale di **23.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in oggetto è costituito da un terreno agricolo situato in zona rurale, distante circa 4 Km dal centro abitato di Mottafollone, ed è costeggiato dalla SP 123 - Strada Malvito-San Sosti dalla quale si accede.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 77 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1370, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella 77 confina a nord ovest, nord est e sud est con la particella 280 mentre a sud ovest con la particella 288.
- foglio 19 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 20050, reddito agrario 25,89 €, reddito dominicale 51,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella 288 confina a nord est con le particelle 77 e 389; a sud est con la particella 343; a sud ovest con strada provinciale; a nord ovest con particella 379.
- foglio 19 particella 77 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 1930, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,98 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante il terreno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23.350,00 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>€. 45.138,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.367,98</b>
Data della valutazione:	<b>12/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/12/2008 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 421 di repertorio, iscritta il 04/03/2009 a Cosenza ai nn. 5686/864, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 116664,98

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2020 a firma di notaio Espedito Claudio CRISTOFARO ai nn. 54188 di repertorio, iscritta il 21/12/2020 a Cosenza ai nn. 30500/2605, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 61.974,83.

Importo capitale: 30.987,41.

Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 153/14 del 04.01.2001

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/11/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1740 di repertorio, trascritta il 24/12/2021 a Cosenza ai nn. 36407/29544, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:

Il terreno oggetto della presente, acquistato ed ipotecato con atto per notar Cristofaro rep. 54188/20482 del 21.12.2000, ai sensi dell'art. 11 della legge 14 agosto 1971 n. 817 è soggetto per trent'anni al vincolo di indivisibilità'. (Allegato 4)

Sullo stesso sono state costituite servitù di metanodotto a favore della [REDACTED] in data 26.06.2009 da Regione Calabria, trascritte il 31.05.2013 ai nn. 13932/9821 e nn. 13966/9855, avente ad oggetto la quota dell'intero degli immobili in agro di Mottafollone, foglio 19, particelle 77 e 288. (Allegato 6)

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2000), con atto stipulato il 21/12/2000 a firma di notar Espedito Claudio CRISTOFARO ai nn. 54188 di repertorio, trascritto il 04/01/2001 a Cosenza ai nn. 152/134

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Per quanto riguarda la situazione urbanistica del terreno si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. (Allegato 5)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN MOTTAFOLLONE SP 123**

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MOTTAFOLLONE SP 123, della superficie commerciale di **23.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in oggetto è costituito da un terreno agricolo situato in zona rurale, distante circa 4 Km dal centro abitato di Mottafollone, ed è costeggiato dalla SP 123 - Strada Malvito-San Sosti dalla quale si accede.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 77 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1370, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: La particella 77 confina a nord ovest, nord est e sud est con la particella 280 mentre a sud ovest con la particella 288.

- foglio 19 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 20050, reddito agrario 25,89 €, reddito dominicale 51,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: La particella 288 confina a nord est con le particelle 77 e 389; a sud est con la particella 343; a sud ovest con strada provinciale; a nord ovest con particella 379.

- foglio 19 particella 77 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 1930, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,98 €

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl 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.





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno per lo più pianeggiante di natura seminativo con qualche albero di ulivo che costeggia la SP 123.

Il terreno ha accesso diretto dalla suddetta strada provinciale ed, alla data del sopralluogo, non presentava coltivazioni impiantate al suo interno.

In base al PSC del comune di Mottafollone ricade in zona agricola ed è in parte soggetto ad alcuni vincoli tra i quali Vincolo Idrogeologico Forestale, Fattibilità geologica, Attenzione per pericolo di inondazione del PAI, Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici e Incendio Boschivo del 27.06.2020 ai sensi della Legge 353/2000 (per la specifica dei vincoli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato 5).

Sul terreno in parola, nello specifico sulla particella catastale 288, è presente una cabina della [REDACTED] ed all'uopo si specifica che il terreno è gravato da servitù coattiva di metanodotto emessa dalla Regione Calabria a favore della [REDACTED] (vedasi decreto di espropriazione allegato 6).



## 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 (p.lle 77 e 288)	23.350,00	x	100 %	=	23.350,00
<b>Totale:</b>	<b>23.350,00</b>				<b>23.350,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini di mercato articolate su ricerche incentrate su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Nelle indagini sono stati in particolare presi a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva del fondo, anche se sul podere non viene attualmente esercitata alcuna attività agricola.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.350,00 x 2,00 = **46.700,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
superficie gravata da servitù	-640,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.060,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.060,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Tale metodo consiste nell'applicare un valore unitario a metro quadrato, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe caratteristiche.

Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, anche presso agenzie del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione agli immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di causa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mottafollone, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	23.350,00	0,00	46.060,00	46.060,00
				<b>46.060,00 €</b>	<b>46.060,00 €</b>

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 921,20**

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: **€. 45.138,80**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 6.770,82**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.367,98**

data 12/02/2024

il tecnico incaricato  
Caterina La Cattiva