

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANZARO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione DR. LUCA MERCURI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.32/2024 R.G. ESPR.

Promossa da

contro

Catanzaro, 22 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Agr. Giuseppe Tallarico



INDICE

		Pagina
1	PREMESSA	2
2	RISPOSTA AI QUESITI	4
	QUESITO 1	6
	QUESITO 2	21
	QUESITO 3	22
	QUESITO 4	22
	QUESITO 5	23
	QUESITO 6	23
	QUESITO 7	24
	QUESITO 8	25
	QUESITO 9	25
	QUESITO 10	26
	QUESITO 11	26
3	RELAZIONE DI STIMA	27
4	ALLEGATI	36



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Giuseppe Tallarico, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro con il n. 436 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Catanzaro con il n. 2131, con studio tecnico sito in Catanzaro alla via Barlaam da Seminara n. 22, in data 31 ottobre 2023 (allegato 1) è stato designato dal Giudice Dr. Luca Mercuri, quale esperto per la valutazione del compendio pignorato nel processo di esecuzione n. 32/2024, promosso da _____ nato a _____

_____ affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima, dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge. 132/2015:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;



6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
10. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali (allegato 2), esaminando la documentazione ricevuta e compiutamente descritta di seguito, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari tecnico-normativi e di mercato, al fine di rispondere compiutamente ai quesiti formulati e di pervenire alla valutazione richiesta.

Le operazioni peritali con sopralluogo sono avvenute nel giorno 1 agosto 2024.

Durante le operazioni peritali presso il compendio immobiliare è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi ed è stato verificato lo stato di fatto dei beni.



2. RISPOSTA AI QUESITI

Nella presente sezione della relazione si intende rispondere ai quesiti formulati dal Giudice elencati ai punti da 1 a 3 di cui sopra, dopo aver evidenziato l'esito del controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c..

L'art. 567 comma 2° c.p.c. recita "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, *ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*".

In riferimento al quesito formulato, nel fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro è stata rilevata la seguente documentazione (allegato 3):

1. Certificato ipotecario (richiesta protocollo n. CZ 13487 del 26 marzo 2024), relativamente al diritto di piena ed esclusiva sul seguente bene immobile:

CELESTINO GABRIELLA MARIA, ASSUMENDO OGNI GARANZIA DI LEGGE, VENDE E TRASFERISCE A _____, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE, SITO NEL COMUNE DI CATANZARO, LOCALITÀ "FIORUTO", E PRECISAMENTE: APPEZZAMENTO DI TERRENO AVENTE UN'ESTENSIONE DI CIRCA ARE 18,00 (ARE DICIOOTTO E CENTIARE ZERO), CONFINANTE DA DUE LATI CON PROPRIETÀ DEI COMPROPRIETARI E DALL'ALTRO CON PROPRIETÀ DEI LELLIS-SCALZO-CELESTINO-GALLO, SALVO ALTRI. NEL N.C.T. DEL COMUNE DI CATANZARO, INTESTATO ALLA PARTE VENDITRICE, FOGLIO 65, PARTICELLA 659, ULIVETO, CLASSE 1, ARE 18,00, REDDITO DOMINICALE EURO 13,48, REDDITO AGRARIO EURO 7,90. PRECISA LA PARTE VENDITRICE CHE, COSÌ COME CONVENUTO NELL'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO DEL NOTAIO R. GUGLIELMO, REP. 52562, CITATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, A SERVIZIO DEL TERRENO IN OGGETTO, SUSSISTE UNA STRADA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 660 DEL FOGLIO 65. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE CONTENUTE NEL SOPRA CITATO ATTO, IMPEGNANDOSI A RISPETTARLE PER SE' E/O SUOI AVENTI CAUSA.



2. Nota di trascrizione (Registro generale n. 4458, Registro particolare n. 3733, Presentazione n. 27 del 22/3/2024), dalla quale risulta che il bene oggetto della presente procedura è libero da vincoli, formalità, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della seguente formalità:
 - o Atto giudiziario del 9.3.2024 (numero repertorio 733/2024); Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Catanzaro, a

3. Certificato catastale storico per immobile dal quale risulta che il bene oggetto della presente procedura è intasato a

Il sottoscritto ritiene che la documentazione presente nel fascicolo e prevista dall'art. 567 comma 2° c.p.c. sia congrua ed idonea.



RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Il bene oggetto della procedura esecutiva n. 32/2024, come risulta dalla documentazione depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, risulta essere l'appezzamento di terreno sito alla località Fioruto del Comune di Catanzaro (CZ) censito al Catasto Terreni con i seguenti dati catastali: Foglio 65, particella 659, intestato alla _____.

Il compendio immobiliare è composto da n. 1 corpo di terreno, su cui insistono piante di olivo (*Olea europaea*) di eucalipto (*Eucalyptus globulus*).

La zona ha una forte vocazione alla coltivazione di olivi, seminativi e fruttiferi in genere.

I terreni hanno caratteristiche chimiche, fisiche e agronomiche idonee alle coltivazioni citate sopra.

I beni immobili sono in Piena Proprietà per la quota 1/1 e, come indicato nella documentazione catastale presente nel fascicolo del Tribunale (allegato 3) e nell'estratto di mappa prodotta dal sottoscritto (allegato 4), sono riportati al foglio 65 del catasto terreni del Comune Catanzaro (CZ) per come di seguito specificato:

Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agrario (€)
659	Uiveto	1	00.18.00	13,48	7,90

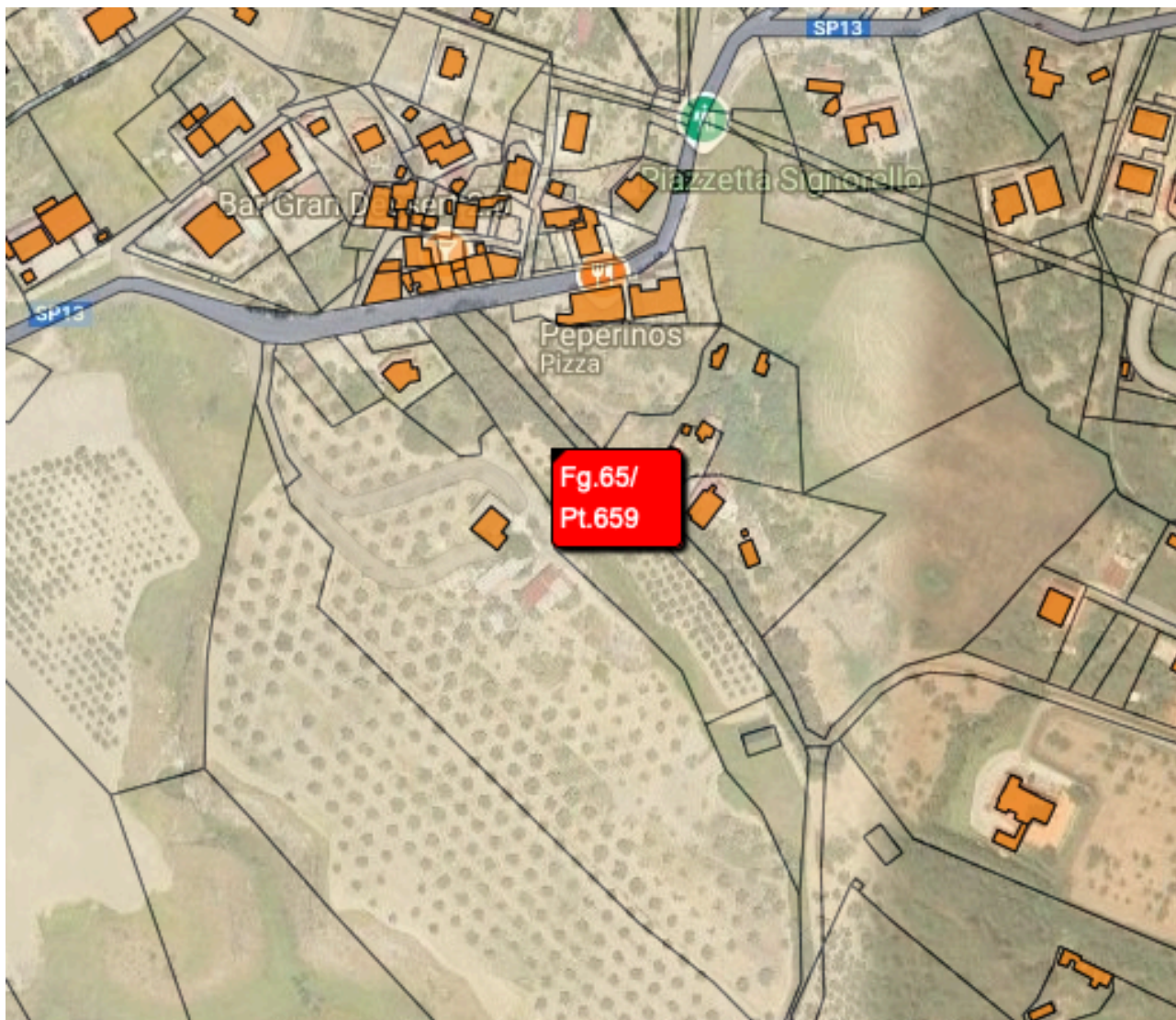
La particella 659 confina:

- ✓ a NORD con la via Fiume Mesima del Comune di Catanzaro (CZ);
- ✓ a EST con la particella 660 del foglio 65 del Comune di Catanzaro (CZ), su cui è presente una strada asfaltata;
- ✓ a SUD con le particelle 1578 e 656 del foglio 65 del Comune di Catanzaro (CZ);



✓ a OVEST con le particelle 434, 1267, 436, 1578 del foglio 65 del Comune di Catanzaro (CZ).

L'accesso alla particella avviene mediante la via Fiume Mesima del Comune di Catanzaro (CZ).



Ortofoto particella 659, Foglio 65, Comune di Catanzaro (CZ) - da formaps.it

Il fondo risulta essere di forma irregolare, con pendenze varie, l'appezzamento risulta sprovvisto di alcuna recinzione.

Sui terreni sono presenti, come da report fotografico che segue, piantagioni di olivo sparse (*Olea europaea*) di eucalipto (*Eucalyptus globulus*), in condizioni manutentore non ottimali. Sono presenti circa 20 piante di olivo su una superficie di circa Ha 00.05.00, mentre gli eucalipto interessano una superficie di circa Ha 00.13.00.





Foto 1: Valutazione dell'area di vegetazione e dello stato del terreno in zona alberata

La foto mostra una parte dell'appezzamento con una vegetazione mista. In primo piano è visibile una piccola pianta di olivo, mentre sullo sfondo sono presenti arbusti ed alberi di eucalipto, insieme ad altre piante erbacee e cespugli. Il terreno appare asciutto e in parte coperto da vegetazione spontanea e graminacee.





Foto 2: Analisi delle condizioni vegetative e dello stato di manutenzione dell'area verde

Questa seconda foto raffigura un'area simile alla prima, con una vegetazione molto densa e una copertura mista di arbusti e alberi. Anche qui si notano piante erbacee alte, graminacee selvatiche, che si ergono tra gli arbusti e gli alberi di eucalipto ed olivo. La presenza di erbe alte e cespugli indica un'area non particolarmente curata, caratterizzata da un fitto manto vegetale.





Foto 3: Esame delle condizioni vegetative, del ristagno idrico e della gestione dell'area erbacea e spontanea

Questa terza immagine offre una visuale ravvicinata della vegetazione a livello del suolo. Si possono distinguere diverse piante erbacee e spontanee che crescono fitte, indicando un ambiente caratterizzato da umidità sufficiente a sostenere una crescita rigogliosa. Sono presenti foglie ampie e piccole infiorescenze, con una varietà di erbe a foglia stretta che si intrecciano tra loro. Si nota anche un ristagno idrico al centro dell'immagine, suggerendo problemi di drenaggio o un accumulo di acqua piovana. La scena appare incolta, senza segni di intervento umano evidente, con tracce di residui organici e vegetali.





Foto 4: Valutazione dello stato di salute degli ulivi e delle condizioni di manutenzione del suolo

Questa quarta immagine mostra una fila di alberi di ulivo con una vegetazione erbacea alla base. Gli ulivi appaiono ben sviluppati e sono posizionati in uno spazio che consente una certa luminosità. Tuttavia, si può notare che l'area intorno agli alberi presenta una crescita spontanea di erbe e cespugli bassi, segno di una manutenzione irregolare del suolo. Il terreno appare arido in alcune zone, ma non si notano evidenti ristagni idrici come nelle foto precedenti.





Foto 5: Verifica delle condizioni di manutenzione dell'uliveto e dell'area circostante in relazione a rischi di ristagno idrico e incendi

Questa quinta immagine mostra una zona di uliveto simile alle precedenti, con una vegetazione densa sullo sfondo e una fila di ulivi in primo piano. La luce solare è intensa e crea un effetto di controluce, che rende l'immagine parzialmente ombreggiata e riflette un ambiente secco. Il terreno appare arido, con alcune chiazze di vegetazione erbacea spontanea che crescono qua e là. La vegetazione in ombra suggerisce la presenza di un'area più fresca e umida nelle parti coperte dalla folta chioma degli alberi. La densità delle piante sullo sfondo sembra ancora non ben gestita, potenzialmente aumentando i rischi di ristagni idrici in caso di piogge o di incendi durante la stagione secca.





Foto 6: Analisi delle condizioni di cura degli ulivi e gestione del suolo in relazione all'irrigazione e alla manutenzione ordinaria

Questa sesta immagine mostra una fila di ulivi in buono stato, con una chioma folta, anche se il terreno sottostante presenta segni di aridità e crescita spontanea di erbe. In lontananza, si intravede un grande albero deciduo con una chioma più verde e folta. Il contrasto tra l'erba secca e la vegetazione rigogliosa suggerisce una gestione irregolare dell'irrigazione e della manutenzione del suolo.





Foto 7: Indagine sulle condizioni di vegetazione spontanea e sui problemi di drenaggio in relazione al ristagno idrico

Questa immagine mostra una sezione di terreno con una vegetazione erbacea e spontanea piuttosto densa. Si possono osservare diverse specie di erbe alte, tra cui graminacee e cespugli più bassi. La varietà di piante e la densità della vegetazione indicano una crescita incontrollata e suggeriscono una gestione limitata dell'area. Inoltre, osservando attentamente, si nota la presenza di ristagni idrici tra le piante alla base, con una concentrazione di umidità nel terreno che favorisce la crescita delle erbe. Questa condizione potrebbe derivare da un insufficiente drenaggio o da un accumulo di acqua in seguito a piogge.





Foto 8: Valutazione dello stato fitosanitario degli ulivi e delle condizioni di gestione della vegetazione arborea circostante

Questa immagine mostra un ulivo in primo piano con un tronco ramificato e, sullo sfondo, una vegetazione densa composta principalmente da alberi di eucalipto. La presenza di foglie secche sparse alla base suggerisce una scarsa manutenzione del suolo e un accumulo di materiale organico. Il contrasto tra l'ulivo, con il suo tronco esposto e le sue foglie più argentee, e gli eucalipti verdi e ombreggianti evidenzia una differente gestione delle due tipologie di piante.





Foto 9: Verifica dello stato di salute degli ulivi e delle condizioni di manutenzione del suolo e della vegetazione circostante

Questa immagine raffigura un ulivo con un tronco ramificato, circondato da un terreno leggermente ombreggiato. La chioma dell'ulivo appare folta, e le foglie sul terreno indicano la presenza di materiale vegetale in decomposizione, segno di una manutenzione non costante. Nello sfondo, è visibile una vegetazione più densa, composta da eucalipti, che creano un contrasto di ombre e luci. La presenza di erbe spontanee e di residui organici indica una gestione non ottimale della pulizia e del drenaggio dell'area.





Foto 10: Analisi delle condizioni di coltivazione degli ulivi e delle problematiche di gestione dell'area ombreggiata e aperta

Questa immagine mostra una fila di ulivi in una zona aperta, affiancata da una densa vegetazione arborea di eucalipto. Gli ulivi appaiono in una disposizione lineare, con una distanza tra loro sufficiente per permettere il passaggio della luce. Il terreno è secco, con chiazze di erba bassa e spontanea, suggerendo una manutenzione discontinua. La vegetazione sul lato sinistro, costituita da alberi più alti, crea un'ombra netta che indica una copertura folta, in contrasto con l'area più luminosa e arida tra gli ulivi. La presenza di residui sul terreno suggerisce un accumulo di materiale organico.





Foto 11: Valutazione dell'invasione della vegetazione sul sentiero e delle condizioni di manutenzione e sicurezza stradale

Questa immagine mostra un sentiero asfaltato (particella 660 del foglio 65 del Comune di Catanzaro) circondato da una vegetazione densa di eucalipto. A destra, rami di eucalipto si estendono sul percorso, con foglie lunghe e sottili che pendono verso la strada, suggerendo una crescita incontrollata e una invasione della carreggiata. La pavimentazione del sentiero appare relativamente pulita, ma con alcune foglie sparse, segno della caduta naturale di parti di alberi circostanti.





Foto 12: Analisi delle condizioni di crescita incontrollata della vegetazione e dei potenziali rischi di salute e sicurezza ambientale

Questa immagine mostra una vegetazione molto densa e intricata, composta principalmente da alberi e arbusti di eucalipto con foglie di varie dimensioni e forme. La scena appare caotica, con rami e foglie che si sovrappongono, creando un ambiente ombreggiato e fresco. È presente una grande quantità di verde, ma si possono notare anche alcune foglie secche o ingiallite, suggerendo potenziali problemi di salute delle piante o la mancanza di una manutenzione adeguata.





Foto 13: Valutazione dell'invasione della vegetazione su infrastrutture e percorsi, e delle condizioni di sicurezza stradale

Questa immagine raffigura un sentiero stretto con un bordo ricoperto da vegetazione molto fitta, principalmente costituita da alberi di eucalipto. I rami degli alberi si estendono verso il sentiero, suggerendo una scarsa manutenzione e una potenziale ostruzione del passaggio. La strada, sebbene asfaltata, è coperta di foglie cadute che suggeriscono una mancanza di pulizia regolare.



Si conclude questa parte della relazione affermando che sugli appezzamenti appena descritti non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

QUESITO 2: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

In riferimento al quesito formulato, nel fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro è stata rilevata la seguente documentazione (allegato 3):

Certificato ipotecario n. CZ 13562 anno 2024 (richiesta protocollo n. CZ 13487 del 26 marzo 2024), relativamente al diritto di piena ed esclusiva sul seguente bene immobile:

ASSUMENDO OGNI GARANZIA DI LEGGE, VENDE E TRASFERISCE CHE ACCETTA ED ACQUISTA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE, SITO NEL COMUNE DI CATANZARO, LOCALITÀ "FIORUTO", E PRECISAMENTE: APPEZZAMENTO DI TERRENO AVENTE UN'ESTENSIONE DI CIRCA ARE 18,00 (ARE DICHIOTTO E CENTIARE ZERO), CONFINANTE DA DUE LATI CON PROPRIETÀ DEI COMPROPRIETARI E DALL'ALTRO CON PROPRIETÀ DEI LELLIS-SCALZO-CELESTINO-GALLO, SALVO ALTRI. NEL N.C.T. DEL COMUNE DI CATANZARO, INTESTATO ALLA PARTE VENDITRICE, FOGLIO 65, PARTICELLA 659, ULIVETO, CLASSE 1, ARE 18,00, REDDITO DOMINICALE EURO 13,48, REDDITO AGRARIO EURO 7,90. PRECISA LA PARTE VENDITRICE CHE, COSÌ COME CONVENUTO NELL'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO DEL NOTAIO R. GUGLIELMO, REP. 52562, CITATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, A SERVIZIO DEL TERRENO IN OGGETTO, SUSSISTE UNA STRADA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 660 DEL FOGLIO 65. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE CONTENUTE NEL SOPRA CITATO ATTO, IMPEGNANDOSI A RISPETTARLE PER SE' E/O SUOI AVENTI CAUSA.



QUESITO 3: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Nel terreno non sono presenti abitazioni, l'accesso ai luoghi del 1-8-2024 è avvenuto alla presenza del _____, dall'esame della documentazione e dei luoghi non sono emersi elementi che fanno desumere che il terreno sia occupato da terzi.

QUESITO 4: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso specifico, trattandosi di terreni agricoli, si assimila la superficie catastale del bene alla Superficie Agricola Totale (SAT):

Foglio e Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agrario (€)
65, 659	Uiveto	1	00.18.00	13,48	7,90



Si precisa che la qualità effettiva del terreno è da considerarsi in merito alla presenza su una superficie di circa Ha 00.13.00 di essenze boschive di eucalipto, la restante parte è effettivamente coltivata ad oliveto.

Si rimanda alla sezione “Relazione di stima” per gli approfondimenti in merito al presente quesito.

QUESITO 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Si precisa che la qualità effettiva del terreno è da considerarsi in merito alla presenza su una superficie di circa Ha 00.13.00 di essenze boschive di eucalipto, la restante parte è effettivamente coltivata ad oliveto.

Si ritiene che l'eventuale formazione del bene oggetto della presente procedura in lotti separati possa essere effettuata in via teorica frazionando la superficie investita ad eucalipto da quella investita ad olivo.

Tuttavia, senza addentrarsi nel calcolo dettagliato dei costi di frazionamento (e ad esso annessi), in considerazione dell'esiguità della superficie complessiva, tale ripartizione in due corpi risulta antieconomica e pertanto non praticabile.

Si afferma infine che nonostante sia possibile la divisione del bene nei due lotti appena sopra indicata, non si ravvisa una maggiore vantaggiosità nella vendita del bene in due lotti separati.

QUESITO 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

In riferimento al quesito formulato, nel fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro è stata rilevata la seguente documentazione (allegato 3):

Certificato ipotecario n. CZ 13562 anno 2024 (richiesta protocollo n. CZ 13487 del 26 marzo 2024), relativamente al diritto di piena ed esclusiva sul seguente bene immobile:



, ASSUMENDO OGNI GARANZIA DI LEGGE, VENDE E TRASFERISCE A _____, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE, SITO NEL COMUNE DI CATANZARO, LOCALITÀ "FIORUTO", E PRECISAMENTE: APPEZZAMENTO DI TERRENO AVENTE UN'ESTENSIONE DI CIRCA ARE 18,00 (ARE DICIOOTTO E CENTIARE ZERO), CONFINANTE DA DUE LATI CON PROPRIETÀ DEI COMPROPRIETARI E DALL'ALTRO CON PROPRIETÀ DEI LELLIS-SCALZO-CELESTINO-GALLO, SALVO ALTRI. NEL N.C.T. DEL COMUNE DI CATANZARO, INTESTATO ALLA PARTE VENDITRICE, FOGLIO 65, PARTICELLA 659, ULIVETO, CLASSE 1, ARE 18,00, REDDITO DOMINICALE EURO 13,48, REDDITO AGRARIO EURO 7,90. PRECISA LA PARTE VENDITRICE CHE, COSÌ COME CONVENUTO NELL'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO DEL NOTAIO R. GUGLIELMO, REP. 52562, CITATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, A SERVIZIO DEL TERRENO IN OGGETTO, SUSSISTE UNA STRADA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 660 DEL FOGLIO 65. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE CONTENUTE NEL SOPRA CITATO ATTO, IMPEGNANDOSI A RISPETTARLE PER SE' E/O SUOI AVENTI CAUSA.

Non essendo pertanto presenti comproprietari del bene oggetto di stima, la possibilità di una divisione del bene è da escludere.

QUESITO 7: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Le formalità, vincoli o oneri esistenti, sono stati già descritti nella presente relazione in risposta al quesito sul "Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° C.P.C..

Sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura non gravano oneri di natura condominiale di alcun tipo ne sono stati rilevati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 309/2024 rilasciato dal Comune di Catanzaro il 6/9/2024 (allegato 5) dal quale emerge nello specifico che:

1. il bene sito nel comune di Catanzaro (CZ) e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 65, particella n° 659,



nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: “Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario”;

2. detto bene, non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell’elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come “zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell’emanazione del permesso di costruire;

3. detto bene è compreso nel cosiddetto “Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

4. detto bene, è parzialmente compreso nella perimetrazione di un’area classificata parte come “Fascia di rispetto pericolo 2”, e parte come “Perimetro Frane associato a rischio R3” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001.

QUESITO 8: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Relativamente ai beni pignorati, non emerge che gli stessi sono gravati da censo, livello o uso civico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 309/2024 rilasciato dal Comune di Catanzaro il 6/9/2024 (allegato 5).

QUESITO 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o



aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 309/2024 rilasciato dal Comune di Catanzaro il 6/9/2024 (allegato 5) emerge che il bene sito nel comune di catanzaro (CZ) e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 65, particella n° 659, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: *“Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario”*.

Si precisa che la qualità effettiva del terreno è da considerarsi in merito alla presenza su una superficie di circa Ha 00.13.00 di essenze boschive di eucalipto, la restante parte è effettivamente coltivata ad oliveto.

Non sono presenti infrastrutture di alcun tipo sui terreni che possano in alcun modo inficiare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

QUESITO 10: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Sul compendo immobiliare oggetto della presente relazione non sono presenti opere abusive.

QUESITO 11: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00

Non sono presenti impianti da verificare né immobili che richiedono valutazioni sulla situazione energetica e il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) .



3. RELAZIONE DI STIMA

Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile ubicato nel Comune di Catanzaro (Provincia di Catanzaro), ai seguenti dati del foglio 65 del Catasto Terreni:

Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agrario (€)
659	Uiveto	1	00.18.00	13,48	7,90

Procedimento di stima

Il valore del compendio immobiliare è dato dal valore ordinario del bene revisionato (aggiunte o detrazioni al valore capitale), sulla base della situazione specifica in cui lo stesso versa effettivamente.

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Il valore del bene è stato ottenuto con metodo sintetico ossia mediante comparazione con i prezzi di mercato rilevati (con metodo diretto ed indiretto) nella zona per beni analoghi a quelli oggetto della procedura, tenendo conto che secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, allegato C, e dalla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.



Nel caso specifico, trattandosi di terreni agricoli, si assimila la superficie catastale del bene alla Superficie Agricola Totale (SAT):

Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Domenicale (€)	Reddito Agrario (€)
659	Uiveto	1	00.18.00	13,48	7,90

Si precisa che la qualità effettiva del terreno è da considerarsi in merito alla presenza su una superficie di circa Ha 00.13.00 di essenze boschive di eucalipto, la restante parte è effettivamente coltivata ad oliveto.

Il valore è da considerarsi ordinario in quanto dato dal valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima (valore centrale più frequente).

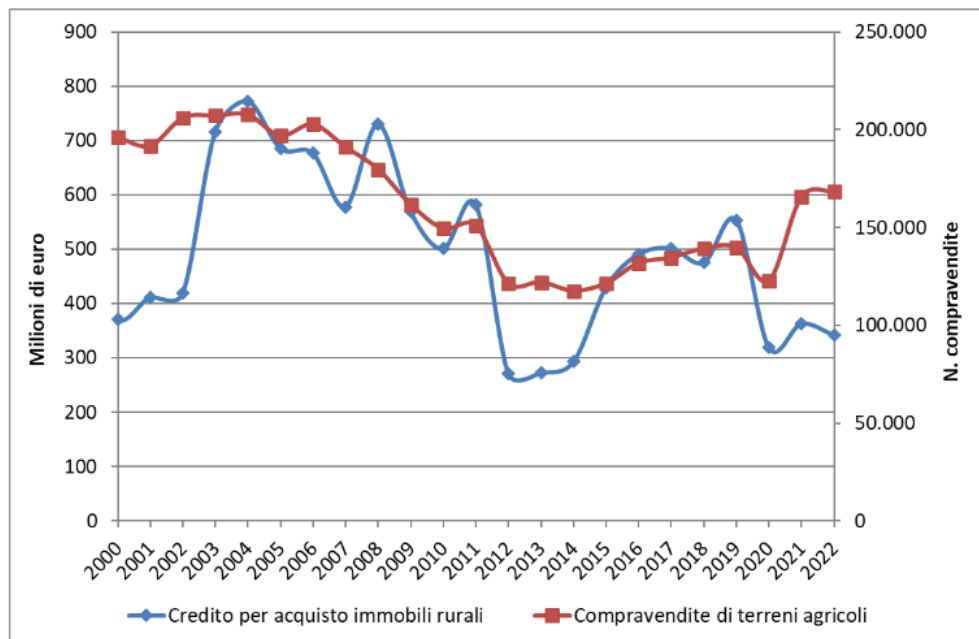
L'ultima operazione consiste nelle aggiunte e detrazioni che si devono apportare a causa della presenza di una Servitù di Metanodotto a favore della SNAM costituita con atto a rogito Notaio Rosa Gallelli già di Soverato in data 18 maggio 1990, Repertorio n. 15247, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 16 giugno 1990 ai nn. 11016 RG. e 9046 RP.

Secondo quanto riportato nell'indagine annuale sul mercato fondiario in Italia nel 2022 condotta dal Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA (Centro per le Ricerche in Agricoltura e l'Economia Agraria), l'attività di compravendita di terreni agricoli ha proseguito la sua crescita nel 2022, sebbene a ritmi notevolmente più lenti rispetto all'anno precedente. Questo andamento ha influenzato il prezzo della terra, che nel 2022 è aumentato del 1,5% rispetto al 2021, ma non è stato sufficiente a compensare gli effetti dell'inflazione. Questa è la sintesi della situazione del mercato fondiario basata sulle informazioni fornite dagli operatori del settore, intervistati nell'indagine annuale curata dalle sedi regionali del CREA - Politiche e Bioeconomia - in collaborazione con il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali e i dati provenienti da altre fonti ufficiali.

Dopo il robusto recupero post-pandemia registrato nel 2021, il mercato fondiario ha registrato un ulteriore aumento dell'1,7% nel numero degli atti di compravendita (fonte: Notariato), confermando l'interesse rinnovato degli operatori verso gli investimenti fondiari. Il numero totale di atti di compravendita si mantiene costantemente sopra i 150.000 all'anno, superando ampiamente i livelli degli ultimi dieci anni e rimanendo in linea con quelli del decennio precedente (figura 1).



Figura 1 - Confronto tra andamenti del numero di compravendite dei terreni agricoli e credito per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: ISTAT, Attività notarile; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Questo trend positivo è confermato anche dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che riporta un aumento del 7,5% nella superficie compravenduta a livello nazionale rispetto al 2021, con significative variazioni tra le regioni settentrionali e centrali, dove l'incremento è più pronunciato, e il Mezzogiorno, dove è stato più modesto.

Questi diversi andamenti influenzano anche i valori dei terreni agricoli. In confronto alla media nazionale, i prezzi della terra sono cresciuti in modo più significativo nel Nord-Ovest (+3,2%) e nel Nord-Est (1,2%), mentre nel Centro-Sud l'aumento si è attestato intorno all'0,5% - 0,8% (tabella 1).

Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2022)

	Zona altimetrica					Totale	In % sul 2021
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,6	17,9	31,3	102,8	42,4	33,7	3,2
Nord-est	56,6	-	45,3	29,8	44,0	47,0	1,2
Centro	9,4	24,3	15,4	16,9	22,9	15,3	0,6
Meridione	6,6	9,9	12,6	17,4	19,2	13,5	0,8
Isole	6,0	7,4	7,8	9,1	14,6	8,8	0,5
Totale	18,2	9,1	16,7	15,1	34,3	22,6	1,5
In % sul 2021	0,4	0,2	1,4	0,6	2,0	1,5	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

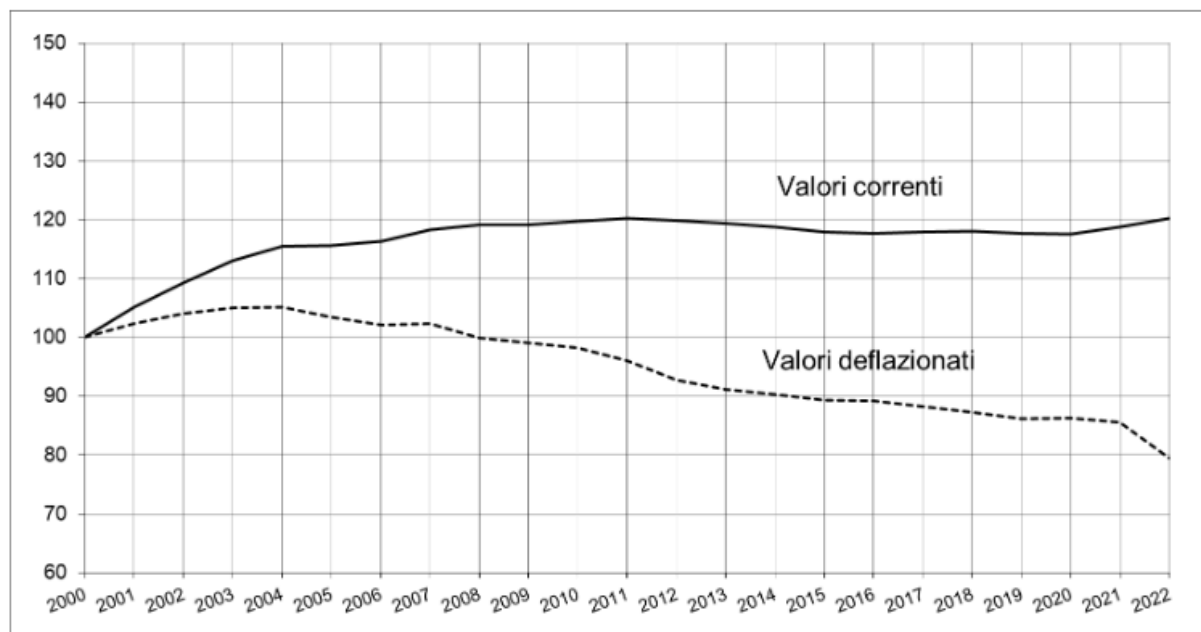
NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.



Per la prima volta in molti anni, nessuna regione ha registrato una diminuzione dei prezzi, ma le differenze tra le regioni del Nord e del Centro-Sud amplificano ulteriormente la disparità dei prezzi. Rispetto a una media nazionale di 22.600 euro per ettaro, i prezzi nel Nord raggiungono quasi i 35.000 euro/ha nel Nord-Ovest e 47.000 euro/ha nel Nord-Est, mentre nelle altre aree agricole del Centro-Sud si mantengono al di sotto dei 15.000 euro/ha in media (tabella 1).

Nel 2022, l'inflazione ha avuto un impatto significativo sui valori fondiari. Nonostante un aumento positivo dei prezzi nominali (+1,5%), un aumento generalizzato dei prezzi al consumo (+8,1%) ha notevolmente ridotto il valore reale del patrimonio fondiario, portandolo a meno dell'80% del livello osservato intorno al 2000 (figura 2).

Figura 2 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Il finanziamento per l'acquisto di immobili rurali non ha aiutato la situazione, con una diminuzione del 6% rispetto al 2021, secondo le stime di Banca d'Italia. Attualmente, gli investimenti per l'acquisto di immobili rurali ammontano a circa 350 milioni di euro, rispetto ai circa 500 milioni di euro registrati nel periodo 2016-2019 (figura 1). La distribuzione geografica dei finanziamenti favorisce le regioni settentrionali, che rappresentano i due terzi del totale nazionale, con un tasso di utilizzo relativamente più alto rispetto alle regioni del Centro-Sud: 15.000 euro di finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali per ogni milione di valore aggiunto agricolo al Nord, in confronto ai 6.000 euro del Centro-Sud. I



principali fattori di questi andamenti territoriali differenziati includono prospettive di sviluppo più promettenti per le produzioni agricole nelle regioni settentrionali, strutture agricole più robuste e un minor rischio di insolvenza. Inoltre, un aumento dei tassi di interesse potrebbe rendere l'accesso al credito troppo costoso anche per le aziende più efficienti, con un aumento dei mutui in sofferenza, come suggerito dalle statistiche bancarie.

Come consuetudine, la domanda di terreni agricoli supera l'offerta quando si tratta di terreni con infrastrutture solide, buona fertilità e ubicati in zone adatte per coltivazioni di alta qualità e produzioni ad alto valore aggiunto (come uve, ortaggi, floricoltura, zone a denominazione di origine, ecc.). Al contrario, i terreni più marginali vengono messi in vendita da agricoltori che hanno abbandonato l'attività o da eredi non più interessati a mantenere il patrimonio fondiario. Questa situazione genera una sorta di disallineamento, in cui si richiede l'accesso alla terra nonostante i prezzi siano diventati poco sostenibili rispetto alla redditività che tale investimento può generare, contribuendo allo stesso tempo all'abbandono delle superfici agricole nelle aree più marginali.

Per quanto riguarda la Politica Agricola Comune (PAC), i previsti cambiamenti negli importi degli aiuti diretti al reddito e l'introduzione di nuovi incentivi basati sulla sostenibilità (ecoschemi) sembrano non avere, al momento, impatti significativi sui prezzi della terra. Tra gli effetti delle politiche, andrebbero inclusi anche i potenziali sviluppi per l'installazione di pannelli fotovoltaici su terreni agricoli. Tuttavia, di solito gli operatori del settore preferiscono contratti di locazione a lungo termine piuttosto che l'acquisto diretto (vedi comunicato sul mercato degli affitti).

Per quanto riguarda le aspettative future, gli operatori mostrano un ottimismo cauto, pur riconoscendo le sfide legate all'incertezza del contesto economico internazionale, all'evoluzione della PAC con la revisione degli aiuti diretti al reddito e alle misure previste dal Green Deal, oltre alle incognite legate agli eventi climatici estremi che amplificano gli effetti della variabilità meteorologica. In questo contesto, sembra prevalere un atteggiamento prudente con aspettative di un lieve aumento dei prezzi della terra e di stabilità nel settore della compravendita.



Il mercato fondiario in Calabria presenta alcune caratteristiche specifiche:

1. **Valore fondiario medio:** Il valore fondiario medio in Calabria è di 13.200 euro per ettaro (Ha). Tuttavia, ci sono variazioni tra le province, con Crotone che registra il valore più basso a 9.900 euro/ha, mentre Reggio Calabria e Cosenza hanno valori più alti rispettivamente di 15.100 euro/ha e 14.100 euro/ha. Il valore varia notevolmente in base al tipo di coltura, con valori più alti per uliveti, agrumeti e vigneti DOC rispetto alla media regionale. Nel caso dei terreni boschivi il valore oscilla tra 4500 euro/ha a 8000 euro/ha.
2. **Dinamismo del mercato:** Il mercato dei terreni di pianura, come i seminativi irrigui, agrumeti, oliveti e vigneti DOC, mostra una certa vitalità, mentre nelle altre aree il mercato è stabile o in declino a causa di diversi fattori, tra cui la crisi economica, la mancanza di liquidità e la difficoltà di accesso al credito.
3. **Presenza di operatori extra-agricoli e criminalità organizzata:** Gli operatori extra-agricoli e la criminalità organizzata sono diventati una componente strutturale del mercato fondiario in Calabria, a causa delle loro notevoli risorse finanziarie. Gli agricoltori locali hanno difficoltà a competere con queste figure esterne.
4. **Effetti delle sanzioni contro Russia e Ucraina:** Le sanzioni europee contro Russia e Ucraina hanno colpito l'economia calabrese, in particolare il settore agricolo, a causa dell'incidenza delle esportazioni verso questi paesi.
5. **Domanda e offerta:** La domanda di terreni agricoli è ancora presente, soprattutto da parte dei giovani imprenditori agricoli e degli agricoltori che cercano di accedere ai finanziamenti pubblici. L'offerta è costituita principalmente da agricoltori anziani o da coloro che intendono abbandonare l'attività.
6. **Tendenze nelle destinazioni d'uso:** Si sta sviluppando un mercato parallelo che mira allo sviluppo edilizio, con società immobiliari e criminalità organizzata che controllano sempre più aree agricole. Inoltre, c'è un interesse crescente per l'uso dei terreni per impianti fotovoltaici.
7. **Aspettative future:** Il mercato fondiario in Calabria aspetta di vedere come saranno influenzate le condizioni dal processo di riforma della PAC e dalla normativa nazionale in materia di politiche fondiarie. In generale, si cerca di sostituire i premi



PAC con le domande di aiuto delle misure a superficie, come gli interventi per il biologico ed integrato, che offrono importi più alti.

In sintesi, il mercato fondiario in Calabria mostra una certa dinamicità in alcune aree e per alcuni tipi di terreni, ma è caratterizzato anche da sfide come la presenza di operatori extra-agricoli e la criminalità organizzata, oltre agli effetti economici delle sanzioni internazionali. Le aspettative future dipenderanno dalle politiche agricole e dalla normativa in evoluzione.

Rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento

Mediante una ricerca di mercato, si è proceduto alla raccolta di dati significativi per definire il più probabile valore mercato dei terreni oggetto di stima, considerando la qualità effettiva del bene, ossia la presenza di essenze boschive autoctone tipiche della macchia mediterranea insieme a piante di olivo sparse in evidente stato di abbandono.

Sono stati raccolti i valori di mercato col metodo diretto, avvalendosi di interviste effettuate ad operatori del settore, ricercando immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili presi in considerazione riguardano la collocazione, l'età degli immobili e dei miglioramenti fondiari presenti e la loro consistenza rispetto ai beni oggetto di stima.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale il fondo appartiene sono:

- ubicazione: Comune di Catanzaro (CZ);
- classe di ampiezza: 2 - 10 ettari;
- indirizzo produttivo prevalente: presenza di essenze boschive ed oliveto

Le interviste agli operatori locali hanno fornito i seguenti valori ad Ha, per tipologie di coltura che possono riferirsi a quelli oggetto della presente stima, situati nel Comune di Catanzaro (CZ):

Coltura di Eucalipto:

	5500,00
	5200,00
	4700,00
€/Ha	4300,00



	5300,00
	5000,00
Media	5000,00

Coltura di Olivo:

	18000,00
	21000,00
€/Ha	22000,00
	19000,00
	23500,00
	24000,00
Media	21250,00

Determinazione del valore ordinario del bene immobile

Dalla media sui valori degli immobili rilevati mediante interviste dirette ad operatori del settore, si può attribuire un valore ordinario al bene oggetto di stima pari a: 5000,00 €/Ha per la coltura di eucalipto e di 21250,00 €/Ha per il terreno investito alla coltura di olivo.

Il valore ordinario del bene oggetto di stima è dato dal prodotto del valore ad Ha per come sopra determinato e la Superficie Agricola Totale dell'immobile pari a:

Foglio e Particella	Qualità effettiva	Classe	Superficie (Ha)	Valore unitario/Ha (€)	Valore ordinario (€)
65, 659	Eucalipteto	-	00.13.00	5000.00	650.00
	Uiveto	1	00.05.00	21250.00	1062.50
TOTALE					1712.50

Si precisa che la qualità effettiva del terreno è da considerarsi in merito alla presenza su una superficie di circa Ha 00.13.00 di essenze boschive di eucalipto, la restante parte è effettivamente coltivata ad oliveto.



Detrazioni al valor capitale

Occorre ribadire che i valori sopra indicati sono stati determinati nell'ipotesi di una condizione ordinaria del bene. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata dell'effettivo stato in cui versa attualmente il complesso immobiliare, occorre portare in detrazione al valore sopra indicato le somme relative alla presenza dei vincoli compiutamente descritti in risposta al quesito 7 ed estrapolati dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 309/2024 rilasciato dal Comune di Catanzaro il 6/9/2024 (allegato 5), che originano una riduzione del valore percentuale del 10%, pari a € 171.25 da detrarre al valore ordinario del bene sopra indicato.

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato nel processo di esecuzione n. 32/2024, _____, è dato dalla differenza tra il valore ordinario dell'immobile e le detrazioni a valor capitale, da cui:

Valore ordinario (€)	Detrazioni (€)	Valore finale (€)
1712.50	171.25	1541.25

Il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è pari a € 1541.25 per cui si considera il valore finale in cifra tonda pari a:

€ 1540.00 (millecinquecentoquaranta/00)

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Catanzaro, 22 ottobre 2024



II CTU

Dott. Agr. Giuseppe Tallarico

4. ALLEGATI

1. Nomina e accettazione per la valutazione del compendio pignorato;
2. Comunicazioni relative all'inizio e svolgimento delle operazioni peritali e Verbali delle operazioni peritali;
3. Certificazione notarile, nota di trascrizione e certificazione catastale;
4. Estratto di mappa;
5. Certificato di destinazione Urbanistica.

