TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Valeria Pugliese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF:TMOGPP54C16E259E
con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8
telefono: 0983514865
email: tomeistudioing@libero.it
PEC: tomeistudioing@ordingpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito artigianale a SPEZZANO ALBANESE via Nazionale delle Calabrie snc, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 47 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale delle Calabrie snc, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 14/02/2001 Pratica n. 49373 in atti dal 14/02/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1322.1/2001)
  Coerenze: confinante a nord-ovest con il subalterno 3, a sud-ovest con la particella 46, a sud-est con il subalterno 1, a nord-est con area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**93,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.400,00**
Data della valutazione:	**01/02/2023**

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 **legale**, stipulata il 06/05/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 12029/34 di repertorio, iscritta il 18/05/2005 a Cosenza ai nn. 7320 r.p., 18552 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
Importo ipoteca: 74266.06.
Importo capitale: 37133.03.
La formalità è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2.
Con atto rep. 56228 del 03/06/2008 il Sig. [redacted] ha ceduto la proprietà dell'immobile alla Sig.ra [redacted]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 389 r.p., 3855 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 10000.00.
Importo capitale: 6566.04.
La formalità è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 838 r.p., 7818 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 35000.00.
Importo capitale: 19513.70.
La formalità è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 1888 r.p., 16705 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 120000.00.
Importo capitale: 57267.94.
La formalità è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1408 r.p., 1672 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 marzo 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 23 febbraio 2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.
La relazione risale sino all'atto di donazione del 15/03/2001 da parte del Sig. [redacted] accettata dal Sig. [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/2008) stipulato il 03/06/2008 a firma del notaio Posteraro Fabio ai nn. 56228/19033 di repertorio, trascritto il 12/06/2008 a Cosenza ai nn. 13832 r.p., 19407 r.g..
Il titolo è riferito all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/03/2001 fino al 03/06/2008) stipulato il 15/03/2001 a firma di notaio Cappelli Sergio al n. 23926 di repertorio, trascritto il 07/04/2001 a Cosenza ai nn. 6118 r.p., 7778 r.g..
Il titolo è riferito all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 14-07-1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa d'abitazione e capannone , presentata il 03/07/1960, rilasciata il 14/07/1960

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA: BASSA

Non è stata reperita alcuna pratica relativa all'attività di frazionamento da cui è derivata l'unità immobiliare oggetto di trattazione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria : €.1.000,00
- Competenze professionali: €.500,00

Questa situazione è riferita all'immobile in Spezzano Albanese foglio 5 particella 47 subalterno 2.

Al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità edilizia/urbanistica dei beni costituenti il lotto in trattazione in data 22 marzo 2022 è stata presentata a mezzo pec al comune di Spezzano Albanese richiesta di accesso agli atti prot. n. 4378 del 23 marzo 2022.

Dalla documentazione reperita è stato appurato che:

- in data 3 luglio 1960 il Sig. [redacted] ha presentato presso il comune di Spezzano Albanese richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di lavori finalizzati alla realizzazione di una casa d'abitazione ed un capannone in località Scalo Ferroviario;
- in data 14 luglio 1960 il comune ha rilasciato licenza di costruzione per i lavori di cui in precedenza;
- i lavori hanno avuto inizio in data 20 luglio 1960 e sono stati ultimati il 10 giugno 1962. .

Relativamente al capannone, il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un edificio con struttura in cemento armato sviluppato su un unico piano costituito da n. 7 campate. Diversamente da quanto riportato negli elaborati l'edificio esistente si compone di 9 campate, ripartite in tre distinti immobili (frazionamento catastale risalente al 14/02/2001) contraddistinti dai subalterni da 1 a 3:

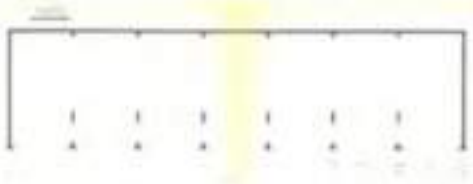
- il sub 1 raggruppa le prime 5 campate da sud est;
- il sub 2, oggetto di pignoramento, comprende le successive due campate;
- il sub 3 include le ultime due campate.

Pur non avendo reperito una planimetria di inquadramento progettuale che consenta di comprendere se le ulteriori campate realizzate siano state edificate lungo il lato sud-est o nord-ovest del capannone, è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento, occupando la sesta e settima campata da sud-est e la terza e quarta da nord-ovest, sia ricompreso all'interno della superficie di progetto individuata da 7 campate totali.

Le difformità imputabili al bene oggetto di interesse possono quindi essere limitate alla sola mancata presentazione di necessaria pratica edilizia volta all'ottenimento dell'autorizzazione al frazionamento dell'edificio.

L'attività di frazionamento di un immobile rientra tra quelle soggette alla comunicazione di inizio lavori asseverata in quanto intervento di manutenzione straordinaria (leggera) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b del d.P.R. n. 380/2001 (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222). Ai sensi della richiamata normativa infatti, nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

Ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.



Planimetria di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA NAZIONALE DELLE CALABRIE SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SPEZZANO ALBANESE via Nazionale delle Calabrie snc, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 47 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale delle Calabrie snc, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 14/02/2001 Pratica n. 49373 in atti dal 14/02/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1322.1/2001)
  Coerenze: confinante a nord-ovest con il subalterno 3, a sud-ovest con la particella 46, a sud-est con il subalterno 1, a nord-est con area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra. Immobile costruito nel 1960.

Interno del locale deposito

Identificazione del locale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	buona	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato in località Stazione di Spezzano Albanese; vi si giunge percorrendo la Strada Statale 19 delle Calabrie, la quale delimita a nord l'area di pertinenza del fabbricato medesimo. L'edificio ha struttura in cemento armato sviluppata su un unico livello fuori terra, con copertura inclinata a due falde.

Il locale oggetto di pignoramento dispone di una superficie utile di circa 81 mq con un'altezza utile interna variabile da un minimo di 4.10 m ad un massimo di 4.85 m.

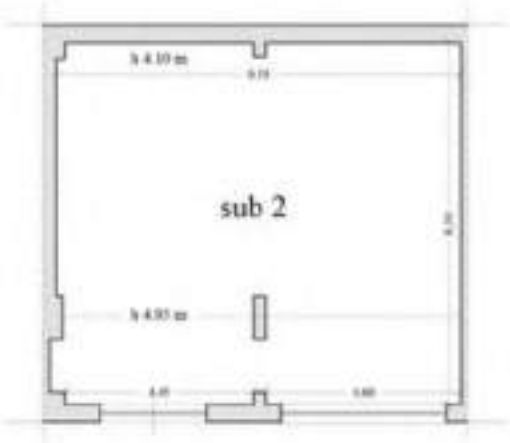
Risulta intonacato e pavimentato in battuto di cemento. E' dotato di impianto elettrico.

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
Superficie catastale determinata (allegato 8)	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	**93,00**				**93,00**



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Relativamente all'anno 2022, semetre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori per immobili ubicati nel comune di Spezzano Albanese in zona suburbana/industriale/scalo, riferiti alla superficie lorda (allegato 10):

- immobili aventi destinazione produttiva (capannoni industriali) - valore di mercato compreso tra 210 e 355 euro/mq;
- immobili aventi destinazione commerciale (magazzini) - valore di mercato compreso tra 240 e 375 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valtazione verrà considerato il valore di 300.00 euro/mq. Tenuto conto di una superficie determinata di 93 mq (allegato 8), il valore derivante è di 27900.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	300,00	=	**27.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	deposito artigianale	93,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				27.900,00 €	**27.900,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	**€. 26.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **4.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 4450, reddito agrario 55,16 €, reddito dominicale 114,91 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436
Coerenze: confinante a nord con le particelle 350, 651 e 663, ad ovest con la particella 644, a sud con la particella 374, ad est con le particelle 20 e 349.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

B

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **13.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 13290, reddito agrario 164,73 €, reddito dominicale 343,19 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436 a seguito del quale la superficie della particella 12 è stata ridotta da 2.56.70 ha all'attuale di 1.32.90 ha
Coerenze: confinante a nord con le particelle 18 e 344, ad ovest con la particella 351, a sud con le particelle 639 e 346, ad est con la particella 20

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

C

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **3.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 351 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe seminativo - 2, superficie 39, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €,
- porzione AB, qualita/classe frutt irrig - U, superficie 3471, reddito agrario 43,02 €, reddito dominicale 89,63 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436

Coerenze: confinante a nord con la particella 616, a sud con la particella 617, ad est con le particelle 12 e 18.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

D

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **7.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig - U, superficie 7820, reddito agrario 96,93 €, reddito dominicale 201,93 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

E

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **942,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 942, reddito agrario 11,68 €, reddito dominicale 24,33 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

F

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **3.448,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 641 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 3194, reddito agrario 39,59 €, reddito dominicale 82,48 €
- porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb - U, superficie 254, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,26 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 640, ad ovest con la particella 618 e le particelle 593 e 603 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo), a sud con la particella 468 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo).

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

G

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **6.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 6300, reddito agrario 78,09 €, reddito dominicale 162,68 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1990 Pratica n. 411999
Coerenze: confinante a nord con la particella 347, ad ovest con la particella 351, a sud e ad est con la particella 12.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente degradante in direzione est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

H

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **2.645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 2645, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 10,25 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618
Coerenze: confinante a nord con la particella 351, ad ovest e a sud con la particella 618, ad est con la particella 639.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

I

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **1.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 618 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Seminativo - 2, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
- porzione AB, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 842, reddito agrario 10,44 €, reddito dominicale 21,74 €
- porzione AC, qualita/classe Pascolo - 3, superficie 461, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,33 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618.
Coerenze: confinante a nord con la particella 617, ad ovest con la particella 614, a sud con le particelle 528 e 593 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo, ad est con le particelle 640 e 641.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

J

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 940, reddito agrario 11,65 €, reddito dominicale 24,27 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436
Coerenze: confinante a nord con la particella 654, ad ovest con la particella 651, a sud con la particella 348, ad est con la particella 663

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**44.650,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 132.432,44**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 132.400,00**
Data della valutazione:	**01/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Con contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 1 agosto 2010, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Castrovillari il 5 agosto 2013 al n. 1667 l'Azienda Agricola [redacted] ha concesso in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 20 (inizio 01/12/2010 - tacitamente rinnovabile) alla Sig.ra [redacted] residente a Spezzano Albanese in via [redacted] gli appezzamenti di terreno siti nel comune di Spezzano Albanese riportati in catasto al foglio di mappa n. 5 particelle 12, 18, 348, 350, 351, 617, 618, 639, 640, 641.

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 **legale**, stipulata il 13/12/2004 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 17486/34 di repertorio, iscritta il 19/01/2005 a Cosenza ai nn. 3012 r.g., 1261 r.p., derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 5 particella 350.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1770 del 12/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3040 del 25/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 389 r.p., 3855 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 10000.00.
Importo capitale: 6566.04.
La formalità è riferita ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18, 348, 350, 351, 617, 618, 639, 640, 641.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 838 r.p., 7818 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 35000.00.
Importo capitale: 19513.70.
La formalità è riferita ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18, 348, 350, 351, 617, 618, 639, 640, 641.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO a n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 1888 r.p., 16705 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 120000.00.
Importo capitale: 57267.94.
La formalità è riferita ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18, 348, 350, 351, 617, 618, 639, 640, 641.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1408 r.p., 1672 r.g., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18, 348, 350, 351, 617, 618, 639, 640, 641.

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 marzo 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 23 febbraio 2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 08/05/2008 a firma del notaio Fabio Posteraro ai nn. 56135/18964 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Cosenza ai nn. 16874 r.g., 11790 r.p..
Il titolo è riferito ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18 e 351.
Immobili acquistati da [redacted]
alla quale erano pervenuti con testamento olografo ricevuto dal notaio Stefano Camilleri in data 06/08/1998 repertorio n. 9668, registrato in data 13/08/1998 al n. 249. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 16/02/2022 nn. 4511/3683.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 08/05/2008 a firma del notaio Fabio Posteraro ai nn. 56135/18964 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Cosenza ai nn. 16875 r.g., 11791 r.p..
Il titolo è riferito al terreno in Spezzano Albanese foglio 5 particella 345, dalla cui soppressione (FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436) sono derivate le odierne particelle 639, 640, 641..
Immobile acquistato da [redacted] al quale era pervenuto con testamento olografo ricevuto dal notaio Stefano Camilleri in data 06/08/1998 repertorio n. 9668, registrato in data 13/08/1998 al n. 249. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 16/02/2022 nn. 4511/3683.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/12/2008 a firma del notaio Sergio Cappelli ai nn. 37922/15358 di repertorio, trascritto il 19/01/2009 a Cosenza ai nn. 1428 r.g., 1097 r.p..
Il titolo è riferito ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 617 e 618..
Immobili pervenuti da [redacted] alla quale erano pervenuti (al tempo particella 352) con testamento olografo ricevuto dal notaio Stefano Camilleri in data 06/08/1998 repertorio n. 9668, registrato in data 13/08/1998 al n. 249. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 16/02/2022 nn. 4510/3682.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/10/2010 a firma del Notaio Stefano Camilleri ai nn. 33689/23378 di repertorio, trascritto il 22/10/2010 a Cosenza ai nn. 33689 r.g., 23378 r.p..
Il titolo è riferito ai terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 348 e 350.
Immobili pervenuti da [redacted]

A [redacted] la quota di 1/12 del diritto di proprietà (ciascuno) era pervenuta per successione di [redacted] apertasi in data 04/06/2007 e registrata presso l'ufficio del registro di Cassano allo Ionio in data 18/06/2010 al n. 569 volume 9990, trascritta il 04/12/2012 ai nn. 30806/25419. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 22/10/2010 ai nn. 33691/23380 (repertorio 36866/15875).

A [redacted] gli immobili erano pervenuti per successione di [redacted] apertasi in data 26/03/1993 e registrata presso l'ufficio del registro di Cassano allo Ionio in data 08/09/1993 al n. 184/201, trascritta in data 18/03/1996 ai nn. 6112/5136. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 22/10/2010 ai nn. 33690/23379 (repertorio 36866/15875).

A [redacted] i beni erano pervenuti per atto di divisione repertorio 6432 ricevuto dal notaio Sergio Cappelli in data 24/02/1992, registrato in data 16/03/1992 al n. 268 e trascritto il 19/03/1992 ai nn. 8321 r.g., 7333 r.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale, adottato con atto n. 15 del 13/02/1985 ed approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria in data 08/02/1988 con Decreto n. 80 e successiva variante approvata in data 28/02/1997 con Decreto n. 161, i terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 12, 18, 348 (per mq 1545), 350 (per mq 277), 351, 617, 618, 639, 640, 641 ricadono in zona E - Agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici

Sono consentiti gli interventi prettamente destinati all'esercizio dell'attività e alla produzione agricola. L'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF (indice fondiario) : 0.03 mc/mq
- H (altezza massima): 7.50 m
- Dc (distanza dai confini): 5.00 m
- Df (distanza dai fabbricati): 10.00 m
- Ds (distanza dal ciglio delle strade): 10.00 m

Le strutture a scopo residenziale al difuori dei piani di utilizzazione aziendale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0.013 mq/mq. Per le sole attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0.1 mq/mq. Il lotto minimo è non inferiore a 10000.00 mq.

Secondo il PRG - piano regolatore generale, adottato con atto n. 15 del 13/02/1985 ed approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria in data 08/02/1988 con Decreto n. 80 e successiva variante approvata in data 28/02/1997 con Decreto n. 161, il terreno in Spezzano Albanese foglio 5 particella 348 ricade per mq 1979 in zona F2 - zone destinate ai servizi sociali.

Norme tecniche di attuazione ed indici

Le ZTO F sono zone individuate dal PRG per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali così come specificati dall'art. 44 della legge n° 865/71 e più precisamente:

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed edifici per il culto;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali;
- aree verdi di quartiere.

L'edificazione è consentita in base a progetti esecutivi che saranno approvati dell'amministrazione comunale, con indici e parametri che da essa saranno ritenuti opportuni.

Secondo il PRG - piano regolatore generale, adottato con atto n. 15 del 13/02/1985 ed approvato dal

Presidente della Giunta Regionale della Calabria in data 08/02/1988 con Decreto n. 80 e successiva variante approvata in data 28/02/1997 con Decreto n. 161, i terreni in Spezzano Albanese foglio 5 particelle 348 (per mq 926) e 350 (per mq 663) ricadono in zona F3 - aree di interesse archeologico.

Norme tecniche di attuazione ed indici

Le ZTO F3 sono aree di interesse archeologico così come individuate nel progetto approvato dalla pubblica amministrazione. L'edificazione è consentita in base a progetti esecutivi che saranno approvati dell'amministrazione comunale, con indici e parametri che da essa saranno ritenuti opportuni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: colture indicate in visura non corrispondenti alle reali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di variazione colturale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a terreno in Spezzano Albanese foglio 5 particella 617.
La coltura associata al terreno attualmente in banca dati catastale è seminativo. In realtà, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, dai rilievi eseguiti il fondo risulta coltivato a ciliegeto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **4.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 4450, reddito agrario 55,16 €, reddito dominicale 114,91 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436
Coerenze: confinante a nord con le particelle 350, 651 e 663, ad ovest con la particella 644, a sud con la particella 374, ad est con le particelle 20 e 349.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Fedula del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 348 è ubicata nei pressi dell'accesso al fondo a nord; ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare). Si sviluppa su circa 4450 mq occupando la zona più pianeggiante del fondo di appartenenza. Confina a nord e ad ovest con via Esaro, a sud con la particella 374 (proprietà [redacted], ad est con le particelle 20 e 349 (Ferrovie dello Stato SPA).
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	4.450,00	x	100 %	=	4.450,00
Totale:	**4.450,00**				**4.450,00**

Particella 348

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4378 rilasciato dal comune di Spezzano Albanese in data 6 maggio 2022 attesta che la particella 348 ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale per circa 1979 mq in zona F2 (zona destinata ai servizi sociali), per circa 926 mq in zona F3 (aree di interesse archeologico) e per i restanti 1545 mq in zona E (agricola). Trattandosi di un'area relativamente modesta alla quale sono state attribuite dallo strumento urbanistico vigente destinazioni diverse tra loro (edificazione consentita in base a progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, con indici e parametri da essa ritenuti opportuni) a giudizio dello scrivente CTU il valore del terreno più prossimo al reale è quello agricolo. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito

mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.4450 ha il valore determinato è di 13373.70 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**13.373,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 13.373,70**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 13.373,70**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **13.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 13290, reddito agrario 164,73 €, reddito dominicale 343,19 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436 a seguito del quale la superficie della particella 12 è stata ridotta da 2.56.70 ha all'attuale di 1.32.90 ha
Coerenze: confinante a nord con le particelle 18 e 344, ad ovest con la particella 351, a sud con le particelle 639 e 346, ad est con la particella 20

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	
esposizione:	
panoramicità:	
stato di manutenzione generale:	

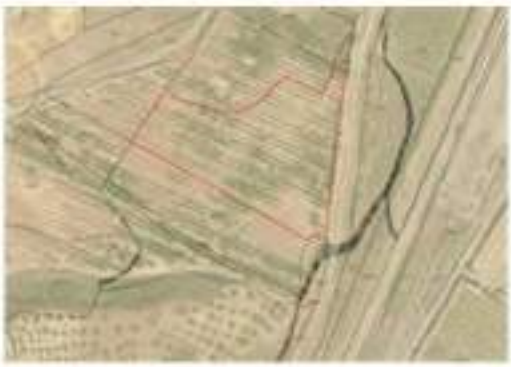
DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 12 è ubicata nei pressi del confine meridionale del fondo; ha una conformazione irregolare. Si sviluppa su circa 13290 mq con una conformazione irregolare. Confina a nord con le particelle 18 e 344 (proprietà [redacted], ad ovest con la particella 351, a sud con le particelle 346 (Ferrovie dello Stato SPA) e 639, ad est con la particella 20.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	13.290,00	x	100 %	=	13.290,00
Totale:	**13.290,00**				**13.290,00**



Particella 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni

professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 1.3290 ha il valore determinato è di 39940.77 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**39.940,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.940,77**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.940,77**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **3.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 351 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe seminativo - 2, superficie 39, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €,
- porzione AB, qualita/classe frutt irrig - U, superficie 3471, reddito agrario 43,02 €, reddito dominicale 89,63 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436

Coerenze: confinante a nord con la particella 616, a sud con la particella 617, ad est con le particelle 12 e 18.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 351 è ubicata in posizione centrale all'interno del fondo. Si sviluppa su circa 3500 mq con una conformazione irregolare. Confina a nord con via Esaro, a sud-ovest con la particella 617, ad est con le particelle 12 e 18.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	3.471,00	x	100 %	=	3.471,00
seminativo	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	**3.510,00**				**3.510,00**

Particella 351

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Seminativo: min 7000 euro/ha; max 15000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app (0.95), grande app (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Frutteto

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.3471 ha il valore determinato è di 10431.48 euro.

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: piccolo app (0.95).

V = 15000 x 0.95 x 0.95 x 0.95 x 0.95 x 0.95 = 11606.71 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0039 ha il valore determinato è di 45.27 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**10.476,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 10.476,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 10.476,75**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **7.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 639 (catasto terreni), qualita/classe frutt irrig - U, superficie 7820, reddito agrario 96,93 €, reddito dominicale 201,93 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 639 è ubicata in prossimità del confine meridionale del fondo; ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare). Si sviluppa su circa 7800 mq con un andamento orografico parzialmente degradante (la fascia più ad est è sostanzialmente pianeggiante). Confina a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640 ed a est con la particella 253 (Ferrovie dello Stato SPA).
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
Frutteto irriguo	7.820,00	x	100 %	=	7.820,00
Totale:	**7.820,00**				**7.820,00**

Particella 639

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);

- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.7820 ha il valore determinato è di 23501.64 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**23.501,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 23.501,64**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 23.501,64**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **942,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 640 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 942, reddito agrario 11,68 €, reddito dominicale 24,33 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 640 è ubicata in prossimità del confine meridionale del fondo, ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare). Si sviluppa su circa 940 mq con un andamento orografico parzialmente degradante (la fascia più ad est è sostanzialmente pianeggiante). Confina a nord con la particella 639, ad ovest con le particelle 617 e 618, a sud con la particella 641 ed a est con la particella 253 (Rete Ferroviaria Italiana SPA).
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	942,00	x	100 %	=	942,00
Totale:	**942,00**				**942,00**

Particella 640

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0942 ha il valore determinato è di 2831.02 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**2.831,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 2.831,02**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 2.831,02**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **3.448,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 641 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 3194, reddito agrario 39,59 €, reddito dominicale 82,48 €
- porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb - U, superficie 254, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,26 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.
Coerenze: confinante a nord con la particella 640, ad ovest con la particella 618 e le particelle 593 e 603 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo), a sud con la particella 468 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo).

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in

rete e paletti metallici.
La particella 641 costituisce l'etremità più a sud del fondo; ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 3450 mq. Confina a nord con la particella 640, ad ovest con la particella 618 e le particelle 593 e 603 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo (di proprietà del comune medesimo), a sud con la particella 468 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo (anch'essa di proprietà del comune).

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
frutteto irriguo	3.194,00	x	100 %	=	3.194,00
pascolo arborato	254,00	x	100 %	=	254,00
Totale:	**3.448,00**				**3.448,00**

Particella 641

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali

presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Pascolo: min 4600 euro/ha; max 9000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.90), mediocre (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Frutteto

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.3194 ha il valore determinato è di 9599.01 euro.

Pascolo

- giacitura: acclive (0.90);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

V = 9000 x 0.95 x 0.90 x 0.90 x 0.90 = 6561.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0254 ha il valore determinato è di 166.65 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**9.765,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 9.765,66**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 9.765,66**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **6.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 6300, reddito agrario 78,09 €, reddito dominicale 162,68 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1990 Pratica n. 411999
Coerenze: confinante a nord con la particella 347, ad ovest con la particella 351, a sud e ad est con la particella 12.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente degradante in direzione est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 18 è ubicata nella fascia centrale del fondo; ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 6300 mq. Confina a nord con la particella 347 (proprietà [redacted]), ad ovest con la particella 351, a sud e ad est con la particella 12.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	6.300,00	x	100 %	=	6.300,00
Totale:	**6.300,00**				**6.300,00**

Particella 18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.6300 ha il valore determinato è di 18933.55 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**18.933,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 18.933,55**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 18.933,55**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **2.645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 617 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 2645, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 10,25 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618
Coerenze: confinante a nord con la particella 351, ad ovest e a sud con la particella 618, ad est con la particella 639.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Fedula del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 617 è ubicata nella fascia meridionale del fondo; ha una conformazione trapezoidale e si sviluppa su circa 2650 mq. Confina a nord con la particella 351, ad ovest e a sud con la particella 618, ad est con la particella 639.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	2.645,00	x	100 %	=	2.645,00
Totale:	**2.645,00**				**2.645,00**

Particella 617

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.2645 ha il valore determinato è di 7949.09 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**7.949,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 7.949,09**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 7.949,09**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **1.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale: foglio 5 particella 618 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Seminativo - 2, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
- porzione AB, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 842, reddito agrario 10,44 €, reddito

dominicale 21,74 €

- porzione AC, qualita/classe Pascolo - 3, superficie 461, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,33 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618.
Coerenze: confinante a nord con la particella 617, ad ovest con la particella 614, a sud con le particelle 528 e 593 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo, ad est con le particelle 640 e 641.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 618 è ubicata nella fascia centrale del fondo; ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 1300 mq. Confina a nord con la particella 617, ad ovest con la particella 614 (proprietà [redacted], a sud con le particelle 528 e 593 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo (intestate al comune medesimo), ad est con le particelle 640 e 641..
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
seminativo	2,00	x	100 %	=	2,00
frutteto irriguo	842,00	x	100 %	=	842,00
pascolo	461,00	x	100 %	=	461,00
Totale:	**1.305,00**				**1.305,00**

Particella 618

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 7000 euro/ha; max 15000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app (0.95), grande app (0.90).

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Pascolo: min 4600 euro/ha; max 9000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.90), mediocre (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: piccolo app (0.95).

V = 15000 x 0.95 x 0.95 x 0.95 x 0.95 x 0.95 = 11606.71 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0002 ha il valore determinato è di 2.32 euro.

Frutteto

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0842 ha il valore determinato è di 2530.48 euro.

Pascolo

- giacitura: acclive (0.90);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

V = 9000 x 0.90 x 0.90 x 0.90 = 6561.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0461 ha il valore determinato è di 302.46 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**2.835,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 2.835,26**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 2.835,26**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE, della superficie commerciale di **940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a ciliegeto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 940, reddito agrario 11,65 €, reddito dominicale 24.27 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 Pratica n. CS0513436
Coerenze: confinante a nord con la particella 654, ad ovest con la particella 651, a sud con la particella 348, ad est con la particella 663

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: ciliegeto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:
stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).
Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.
La particella 350 è ubicata nei pressi dell'accesso al fondo a nord; ha una conformazione irregolare (approssimativamente trapezoidale). Si sviluppa su circa 940 mq occupando la zona più pianeggiante del fondo di appartenenza. Confina a nord con la particella 654 (proprietà [redacted]), ad ovest con via Esaro, a sud con la particella 348, ad est con la particella 663 (proprietà [redacted].
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
frutteto irriguo	940,00	x	100 %	=	940,00
Totale:	**940,00**				**940,00**

Particella 350

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4378 rilasciato dal comune di Spezzano Albanese in data 6 maggio 2022 attesta che la particella 350 ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale per circa 663 mq in zona F3 (aree di interesse archeologico) e per i restanti 277 mq in zona E (agricola). Trattandosi di un'area relativamente modesta alla quale sono state attribuite dallo strumento urbanistico vigente destinazioni diverse tra loro (edificazione consentita in base a progetti

esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, con indici e parametri da essa ritenuti opportuni) a giudizio dello scrivente CTU il valore del terreno più prossimo al reale è quello agricolo. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: prossimo impianto (0.925);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 0.925 x 1.00 = 30053.25 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0940 ha il valore determinato è di 2825.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**2.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 2.825,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 2.825,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese

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	4.450,00	0,00	13.373,70	13.373,70
B	terreno agricolo	13.290,00	0,00	39.940,77	39.940,77

C	terreno agricolo	3.510,00	0,00	10.476,75	10.476,75
D	terreno agricolo	7.820,00	0,00	23.501,64	23.501,64
E	terreno agricolo	942,00	0,00	2.831,02	2.831,02
F	terreno agricolo	3.448,00	0,00	9.765,66	9.765,66
G	terreno agricolo	6.300,00	0,00	18.933,55	18.933,55
H	terreno agricolo	2.645,00	0,00	7.949,09	7.949,09
I	terreno agricolo	1.305,00	0,00	2.835,26	2.835,26
J	terreno agricolo	940,00	0,00	2.825,00	2.825,00
				132.432,44 €	**132.432,44 €**

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: **€. 132.432,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 32,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE via Costantinopoli, della superficie commerciale di **17.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 114 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Uliveto - 2, superficie 17079, reddito agrario 35,28 €, reddito dominicale 52,92 €
- porzione AB, qualita/classe Pascolo - 2, superficie 901, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,40 €

Coerenze: confinante a est, nord ed ovest con via Costantinopoli, a sud con le particelle 31 e 1722 del foglio di mappa 18.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17.980,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 39.909,04**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 39.900,00**
Data della valutazione:	**01/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Con contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 1 agosto 2010, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Castrovillari il 5 agosto 2013 al n. 1667 l'Azienda Agricola [redacted] ha concesso in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 20 (inizio 01/12/2010 - tacitamente rinnovabile) alla Sig.ra [redacted] residente a Spezzano Albanese in via [redacted] l'appezzamento di terreno sito nel comune di Spezzano Albanese riportato in catasto al foglio di mappa n. 15 particella 114.

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 **legale**, stipulata il 31/05/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 14319/34 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Cosenza ai nn. 22731 r.g., 9146 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
Importo ipoteca: 159666.36.
Importo capitale: 79833.18.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 3855 r.g., 389 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 10000.00.
Importo capitale: 6566.04.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 7818 r.g., 838 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 35000.00.
Importo capitale: 19513.70.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 16705 r.g., 1888 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 120000.00.
Importo capitale: 57267.94.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1672 r.g., 1408 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/03/1996 a firma del notaio Marzano Livia al n. 60468 di repertorio, trascritto il 14/03/1996 a Cosenza ai nn. 5675 r.g., 4737 r.p..
Il titolo è riferito al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale, adottato con atto n. 15 del 13/02/1985 ed approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria in data 08/02/1988 con Decreto n. 80 e successiva variante approvata in data 28/02/1997 con Decreto n. 161, il terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114 ricade in zona E - Agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici

Sono consentiti gli interventi prettamente destinati all'esercizio dell'attività e alla produzione agricola. L'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF (indice fondiario) : 0.03 mc/mq
- H (altezza massima): 7.50 m
- Dc (distanza dai confini): 5.00 m
- Df (distanza dai fabbricati): 10.00 m
- Ds (distanza dal ciglio delle strade): 10.00 m

Le strutture a scopo residenziale al difuori dei piani di utilizzazione aziendale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0.013 mq/mq. Per le sole attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0.1 mq/mq. Il lotto minimo è non inferiore a 10000.00 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA COSTANTINOPOLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SPEZZANO ALBANESE via Costantinopoli, della superficie commerciale di **17.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 114 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Uliveto - 2, superficie 17079, reddito agrario 35,28 €, reddito dominicale 52,92 €
- porzione AB, qualita/classe Pascolo - 2, superficie 901, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,40 €

Coerenze: confinante a est, nord ed ovest con via Costantinopoli, a sud con le particelle 31 e 1722 del foglio di mappa 18.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione è ubicato a nord del centro urbano di Spezzano Albanese, alle spalle del cimitero comunale. Vi si può giungere o dalla Strada Statale 19 delle Calabrie o dal centro abitato percorrendo via Costantinopoli.
Il fondo, coltivato ad uliveto, è cinto dalla viabilità comunale lungo i confini orientale, settentrionale ed occidentale; è infine separato dalle particelle 31 e 1722 del foglio di mappa 18 da un fosso. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est. La proprietà è delimitata da una recinzione in rete e paletti metallici; il cancello di ingresso è posto approssimativamente al centro del confine ovest.
La particella 114 ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 1.8 ettari.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

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
uliveto	17.079,00	x	100 %	=	17.079,00
pascolo	901,00	x	100 %	=	901,00
Totale:	**17.980,00**				**17.980,00**

Particella 114

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 14000 euro/ha; max 31000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Pascolo: min 4600 euro/ha; max 9000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.90), mediocre (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: buono (1.00);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925).

V = 31000 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.80 x 0.925 = 22940.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 1.7079 ha il valore determinato è di 39179.23 euro.

Pascolo

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: buono (1.00);
- ubicazione: normale (0.90).

V = 9000 x 1.00 x 1.00 x 0.90 = 8100.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.0901 ha il valore determinato è di 729.81 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**39.909,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 39.909,04**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 39.909,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese

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	17.980,00	0,00	39.909,04	39.909,04
				39.909,04 €	**39.909,04 €**

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: **€. 39.909,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **4.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 4410, reddito agrario 43,27 €, reddito dominicale 77,44 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/1990 Pratica n. 339329 con il quale è stata ridotta la superficie della particella 111 da 0.8850 ha a 0.4410 ha
Coerenze: confinante a nord con la particella 107, ad ovest con la particella 88, a sud con la particella 112, ad est con la particella 260.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

B

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 149 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig, superficie 4115, reddito agrario 40,38 €, reddito dominicale 72,26 €
- porzione AB, qualita/classe Pescheto, superficie 885, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 15,54 €

Coerenze: confinante a nord con la particella 508, ad ovest con le particelle 150 e 505, a sud con la particella 88, ad est con la particella 83

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

C

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **39.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig, superficie 39230, reddito agrario 384,95 €, reddito dominicale 688,86 €

Coerenze: confinante a nord con le particelle 508 e 83, ad ovest con le particelle 149 e 150, a sud con viabilità che la separa dalle particelle 489, 117, 116, 115, ad est con le particelle 107, 111, 113.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

D

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **3.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 83 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 3022, reddito agrario 29,65 €, reddito dominicale 53,06 €
- porzione AB, qualita/classe Pescheto - U, superficie 178, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 3,13 €

Coerenze: confinante a nord con la particella 508, ad ovest con la particella 149, ad est con la particella 88.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**51.840,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 168.428,16**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 168.400,00**
Data della valutazione:	**01/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Con contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 1 agosto 2010, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Castrovillari il 5 agosto 2013 al n. 1667 l'Azienda Agricola [redacted] ha concesso in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 20 (inizio 01/12/2010 - tacitamente rinnovabile) alla Sig.ra [redacted] residente a Spezzano Albanese in via [redacted] gli appezzamenti di terreno siti nel comune di San Lorenzo del Vallo in catasto al foglio di mappa n. 5 particelle 111, 149, 83, 88.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente all'immobile identificato al foglio 6 particella 111 risulta TRASCRIZIONE del 26/03/1993 - Registro Particolare 6224 Registro Generale 7123, Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE Repertorio 36 del 11/03/1993, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

Relativamente agli immobili identificati al foglio 6 particelle 88 e 149 risulta TRASCRIZIONE del 29/10/1992 - Registro Particolare 20777 Registro Generale 24194, Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE Repertorio 125 del 25/08/1992, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

Relativamente all'immobile identificato al foglio 6 particella 83 risultano

- TRASCRIZIONE del 26/03/1993 - Registro Particolare 6199 Registro Generale 7098, Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE Repertorio 36 del 11/03/1993, ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

- TRASCRIZIONE del 26/03/1993 - Registro Particolare 6230 Registro Generale 7129, Pubblico ufficiale PROVINCIA Repertorio 36 del 11/03/1993, ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

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 **legale**, stipulata il 31/05/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 14319/34 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Cosenza ai nn. 22731 r.g., 9146 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
Importo ipoteca: 159666.36.
Importo capitale: 79833.18.
La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 3855 r.g., 389 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 10000.00.
Importo capitale: 6566.04.
La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma dielTRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 7818 r.g., 838 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 35000.00.
Importo capitale: 19513.70.
La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 16705 r.g., 1888 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Importo ipoteca: 120000.00.
Importo capitale: 57267.94.
La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1672 r.g., 1408 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/06/2001 a firma del notaio Posteraro Fabio ai nn. 47335 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Cosenza ai nn. 13633 r.g., 10605 r.p..
Il titolo è riferito al terreno in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/06/2001 a firma del notaio Posteraro Fabio ai nn. 47335 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Cosenza ai nn. 13632 r.g., 10604 r.p..
Il titolo è riferito ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particelle 88 e 149

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2003 a firma del Notaio Posteraro Fabio al n. 49946 di repertorio, trascritto il 03/02/2003 a Cosenza ai nn. 3180 r.g., 2694 r.p..
Il titolo è riferito al terreno in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 83.
Immobile pervenuto da [redacted]
e [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano Strutturale Comunale, vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 16/04/2012, i terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particelle 111, 149, 88, 83 ricadono in zona Agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici

- indice di fabbricabilità – 0.03 mc/mq
- superficie minima del lotto – 5000.00 mq
- distanza ciglio stradale– 10.00 m per i fabbricati; 3.00 m per le recinzioni

- rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale = 1/1
- rapporto tra altezza del fabbricato e distanza tra edifici = 1/1
- rapporto di copertura = 1/10
- altezza massima = 7.50 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **4.410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 4410, reddito agrario 43,27 €, reddito dominicale 77,44 €,

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/1990 Pratica n. 339329 con il quale è stata ridotta la superficie della particella 111 da 0.8850 ha a 0.4410 ha

Coerenze: confinante a nord con la particella 107, ad ovest con la particella 88, a sud con la particella 112, ad est con la particella 260.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).
Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.
La particella 111 ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare); si sviluppa su circa 4400 mq. Confina a nord con la particella 107 (Opera per la valorizzazione della Sila), ad ovest con la particella 88, a sud con viabilità che la separa dalla particella 112 (proprietà [redacted]), ad est con la particella 260 (proprietà [redacted]).
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

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
frutteto irriguo	4.410,00	x	100 %	=	4.410,00
Totale:	**4.410,00**				**4.410,00**

Particella 111

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 = 32490.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.4410 ha il valore determinato è di 14328.09 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**14.328,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 14.328,09**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 14.328,09**

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 149 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig, superficie 4115, reddito agrario 40,38 €, reddito dominicale 72,26 €
- porzione AB, qualita/classe Pescheto, superficie 885, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 15,54 €

Coerenze: confinante a nord con la particella 508, ad ovest con le particelle 150 e 505, a sud con la particella 88, ad est con la particella 83

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).
Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.
La particella 149 ha una conformazione romboidale; si sviluppa su circa 5000 mq. Confina a nord con la particella 508 (di proprietà dell'esecutato), ad ovest con le particelle 150 e 505 (proprietà [redacted]) dalle quali è separata mediante recinzione in rete e pali metallici, a sud con la particella 88, ad est con la particella 83.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a

settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

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
frutteto irriguo	4.115,00	x	100 %	=	4.115,00
pescheto	885,00	x	100 %	=	885,00
Totale:	**5.000,00**				**5.000,00**

Particella 149

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo

valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
V = Vmax x k1 x k2 x k3 x .... x kn
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 = 32490.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.5000 ha il valore determinato è di 16245.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**16.245,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 16.245,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 16.245,00**

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **39.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Frutt Irrig, superficie 39230, reddito agrario 384,95 €, reddito dominicale 688,86 €

Coerenze: confinante a nord con le particelle 508 e 83, ad ovest con le particelle 149 e 150, a sud con viabilità che la separa dalle particelle 489, 117, 116, 115, ad est con le particelle 107, 111, 113.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).
Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.
La particella 88 ha una conformazione irregolare; sviluppa una superficie di poco inferiore a 4 ettari. Confina a nord con le particelle 508 (di proprietà dell'esecutato) e 83, ad ovest con le particelle 149 e 150 (proprietà [redacted], a sud con viabilità che la separa dalle particelle 489, 117, 116, 115, ad est con le particelle 111, 107 e 113 (queste ultime intestate all'Opera per la valorizzazione della Sila).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

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
frutteto irriguo	39.230,00	x	100 %	=	39.230,00
Totale:	**39.230,00**				**39.230,00**

Particella 88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra

le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: si (1.00).

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 32490.00$ euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 3.9230 ha il valore determinato è di 127458.27 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**127.458,27**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.458,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.458,27**

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN LORENZO DEL VALLO località Vignale, della superficie commerciale di **3.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte di un fondo di maggiore consistenza coltivato a pescheto.

Identificazione catastale: foglio 6 particella 83 (catasto terreni)

- porzione AA, qualita/classe Frutt Irrig - U, superficie 3022, reddito agrario 29,65 €, reddito dominicale 53,06 €
- porzione AB, qualita/classe Pescheto - U, superficie 178, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 3,13 €

Coerenze: confinante a nord con la particella 508, ad ovest con la particella 149, ad est con la particella 88.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante; sono state rilevate le seguenti colture arboree: pescheto.

Veduta dal fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).
Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.
La particella 83 ha una conformazione irregolare (approssimativamente triangolare); si sviluppa su circa 3200 mq. Confina a nord con la particella 508 ([redacted]), ad ovest con la particella 149, ad est con la particella 88.
Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

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
frutteto irriguo	3.022,00	x	100 %	=	3.022,00
pescheto	178,00	x	100 %	=	178,00
Totale:	**3.200,00**				**3.200,00**

Particella 83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescinderà da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).
La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.
I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:
$V = Vmax \times k1 \times k2 \times k3 \times .... \times kn$
dove ki è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Frutteto: min 16000 euro/ha; max 36000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85);
- risorsa irrigua: si (1.00), no (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- età: piena maturità (1.00);
- risorsa irrigua: si (1.00).

V = 36000 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00 = 32490.00 euro/ha.
In considerazione di un'estensione di 0.3200 ha il valore determinato è di 10396.80 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**10.396,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 10.396,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 10.396,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo

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	4.410,00	0,00	14.328,09	14.328,09
B	terreno agricolo	5.000,00	0,00	16.245,00	16.245,00
C	terreno agricolo	39.230,00	0,00	127.458,27	127.458,27
D	terreno agricolo	3.200,00	0,00	10.396,80	10.396,80
				168.428,16 €	**168.428,16 €**

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: **€. 168.428,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 28,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.400,00**

data 01/02/2023

il tecnico incaricato

Ing. Giuseppe Tomei