

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 35/2025 RG ES

promosso da

TOULOSA SECURITISATION SRL

rappresentata dall'avv. Giuseppe GRILLO

contro

RASCHILLÀ Elisabetta

ROMANO Giuseppe

rappresentati dall'avv. Sergio MERCATELLI

RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.:Dr.ssa Martina CASTALDO

Udienza: 09.03.2026

Ardore, 27.02.2026

Il C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 35/2025) promosso da TOULOSA SECURITISATION SRL

contro RASCHILLA Elisabetta e ROMANO Giuseppe

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G. n. 35/2025 del 01.09.2025), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "TOULOSA SECURITISATION SRL" contro i sigg. **RASCHILLA Elisabetta**

ROMANO Giuseppe, finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

Dopo aver preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento di Nomina, R.G. n.35/2025 del 01.09.2025, in data 04.09.2025, io sottoscritto CTU ho prestato il giuramento di rito, con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 388/2025), mediante la Piattaforma Telematica PST Giustizia.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario, nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza, o meno, con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai*

necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) ...*
- h) ...*
- i) ...*
- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1095, n. 47, ovvero, dell'art. 46, comma quinto del DPR 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In caso di abuso assolutamente non sanabile, l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero, per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore*

per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;

m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

o) ...

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita, distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati).

Nel Provvedimento, afferente alla stessa Procedura esecutiva immobiliare (R.G. n. 35/2025), viene contestualmente nominato Custode Giudiziario il dott. Giuseppe GALLO con studio in Locri (RC).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i riferimenti catastali degli immobili interessati, nonché ad acquisire la documentazione catastale, con particolare riferimento alla mappa, ove ricadono gli immobili in perizia, ed ogni altro elemento ritenuto necessario.

Ho, inoltre, preso preliminari contatti con il Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, il 19.11.2025 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione catastale, urbanistica ed autorizzativa relativa agli immobili in perizia, la loro destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

In data 01.12.2025 mi sono portato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC) dove ho preso contatti diretti con il Funzionario Tecnico Responsabile, incaricato dal Comune, nella persona dell'arch. Domenico Panetta, al fine di attingere ogni informazione riguardante gli immobili pignorati ed, in particolare, la documentazione urbanistica dei terreni interessati ed autorizzativa relativamente al fabbricato di cui al F. n. 5, P.lla n. 54, oggetto di pignoramento. A tale riguardo, il Responsabile mi forniva copia degli elementi richiesti, presenti negli archivi del Comune, e mi informava su ogni altro aspetto ritenuto necessario per il prosieguo dell'attività in perizia.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Niccolò Tiecco, in data 01.08.2025, relativa agli immobili gravati da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale aggiornata al 01.12.2025, al fine di accertarne la corrispondenza.

Gli immobili pignorati, pertanto, sono classificati con i dati catastali aggiornati alla data attuale e sono così censiti:

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 30, pascolo cesp., Sup. mq 180, RD € 0,07, RA € 0,05;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 44, pascolo+agrumeto, Sup. mq (273+1747) = mq 2020, RD € (0,04+58,65), RA € (0,01+22,56);
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 47, agrumeto, classe 2, mq 4630, RD € 142,28, RA € 59,78;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 52, agrumeto, classe 1, mq 1450, RD € 65,53, RA € 21,72;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 53, uliveto+agrumeto, Sup. mq (570+14620) = mq 15190, RD € (3,46+58,65), RA € (0,01+22,56);
- Fabbricato Rurale, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 54, Sup. mq 270;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 482, agrumeto, classe 2, mq 530, RD € 17,79, RA € 6,84;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 484, agrumeto, classe 1, mq 380, RD € 17,17, RA € 5,69;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 491, pascolo arborato+agrumeto, Sup. mq (3972+28) = mq 4000, RD € (7,18+0,94), RA € (1,03+0,36);
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 497, seminativo+agrumeto, Sup. mq (246+2284) = mq 2530, RD € (0,83+76,67), RA € (0,38+29,49).

Avendo ritenuto preliminarmente necessario un sopralluogo, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di poter svolgere il mandato affidato, è stato concordato, unitamente con il Custode giudiziario nominato dal Giudice, nella persona del dott. Giuseppe GALLO, un sopralluogo per il 21.01.2026, alle ore 15.00, per dare inizio alle operazioni peritali.

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali e di accesso agli immobili, è stata trasmessa, ai soggetti interessati, dal Custode Giudiziario, dott. Giuseppe GALLO, previo formale preavviso.

Con i dati raccolti, è stato dato avvio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo per la data prefissata del 21.01.2026, alle ore 15.00.

Sul luogo ove insistono gli immobili pignorati, oggetto di perizia, ho trovato uno dei due soggetti esegutati per il pignoramento, e precisamente, il sig.

ROMANO Giuseppe, coniuge della signora RASCHILLÀ Elisabetta, intestataria degli stessi beni.

Le operazioni di sopralluogo, però, sono state sospese per intervenute condizioni meteo avverse e, pertanto, sono state rinviate alla nuova data del 23.01.2026, alle ore 15,30.

Alla data prefissata del 23.01.2026, alle ore 15,30, sono proseguite le operazioni di sopralluogo, finalizzate alla individuazione degli immobili in perizia, come da Verbale, sottoscritto dai presenti, in pari data.

Contestualmente agli intervenuti al sopralluogo, ROMANO Giuseppe, soggetto esegutato, e dott. GALLO Giuseppe, in qualità di Custode Giudiziario di cui al Procedimento di Esecuzione Civile Immobiliare RG n. 35/2025, si è proceduto all'accesso agli immobili in perizia.

Quivi, furono individuati gli immobili, oggetto di pignoramento, e precisamente:

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 30, pascolo cesp., Sup. mq 180, RD € 0,07, RA € 0,05;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 44, pascolo+agrumeto, Sup. mq (273+1747) = mq 2020, RD € (0,04+58,65), RA € (0,01+22,56);
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 47, agrumeto, classe 2, mq 4630, RD € 142,28, RA € 59,78;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 52, agrumeto, classe 1, mq 1450, RD € 65,53, RA € 21,72;

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 53, uliveto+agrumeto, Sup. mq (570+14620) = mq 15190, RD € (3,46+58,65), RA € (0,01+22,56);
- Fabbricato Rurale, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 54, Sup. mq 270;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 482, agrumeto, classe 2, mq 530, RD € 17,79, RA € 6,84;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 484, agrumeto, classe 1, mq 380, RD € 17,17, RA € 5,69;
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 491, pascolo arborato+agrumeto, Sup. mq (3972+28) = mq 4000, RD € (7,18+0,94), RA € (1,03+0,36);
- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 497, seminativo+agrumeto, Sup. mq (246+2284) = mq 2530, RD € (0,83+76,67), RA € (0,38+29,49).

Effettuai, quindi, alla presenza degli intervenuti, i necessari rilievi, nonché le riprese fotografiche, richiesti dal Giudice.

In quella sede ho constatato che i terreni, oggetto di perizia, sono di natura agricola, adibiti prevalentemente alla coltivazione di alberi di agrumi e dotati di impianto irriguo del tipo “a goccia”. Il terreno, tendenzialmente pianeggiante e ben esposto, è sito su un versante collinare, in prossimità dell’alveo del torrente “Condoianni” (lato CZ) ed è accessibile da una strada carrabile, in parte asfaltata, che si sviluppa costeggiando l’argine dell’alveo fluviale del torrente. Sul un terreno di cui al F. n. 5, P.lla n. 54, insiste un fabbricato rurale, le cui caratteristiche saranno più avanti descritte.

Il fondo agricolo, oggetto di pignoramento, è gestito direttamente dal possessore e soggetto esecutato, **ROMANO Giuseppe**.

Il possessore dei beni pignorati è, dunque, il coniuge dell'altro soggetto esecutato, **RASCHILLÀ Elisabetta**, ed entrambi detengono il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

Per tali terreni è stata effettuata una indagine cartografica e catastale, riportata più avanti, in apposita trattazione, inoltre, è stata acquisita la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/98, che si allega alla presente, avente per oggetto il pignoramento immobiliare trascritto il 29.07.2025 al n. 11241 di formalità, a favore di **TOULOSA SECURITISATION SRL Sede Roma** e contro **RASCHILLÀ Elisabetta, nata**

San Pietro dello Jonio (RC) il 26.12.1958 e ROMANO Giuseppe, nato a Locri

RC n° 04/1996. In tale documento, redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco, in Perugia, è stata accertata la provenienza ventennale dell'immobile oggetto di pignoramento, inoltre, il Notaio rogante ha dichiarato, sotto la propria responsabilità, che *gli immobili pignorati risultano di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.*

3. Documentazione fotografica



Rappresentazione fotografica viabilità di accesso e vista fondo agricolo



Rappresentazione fotografica strada di accesso al fondo agricolo



Rappresentazione fotografica fondo agricolo coltivato ad agrumeto



Rappresentazione fotografica fondo agricolo coltivato ad agrumeto



Rappresentazione fotografica fondo agricolo coltivato ad agrumeto



Rappresentazione fotografica accesso fondo agricolo



Rappresentazione fotografica fondo agricolo coltivato ad agrumeto



Rappresentazione fotografica casa rurale in rovina (F. n. 5, P.IIa n. 54)

4. Documentazione catastale aggiornata

**Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)
 Proced. n. 35/2025 – TOULOSA SECURIT. SRL/Raschillà E.+1
 Relazione di CTU- Ing. Salvatore G. Cosentino**

Sono stati prodotti, le visure e gli altri documenti catastali afferenti ai beni pignorati, aggiornati alla data di redazione della presente CTU.

Scanned with


Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025
Ora: 10:55:28
Numero Pratica: T402748/2025
P. [REDACTED]

Catasto terreni

Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

 **Immobile di catasto terreni**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025
Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)
Foglio 5 Particella 30
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 0,07
 agrario Euro 0,05
Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 1

Superficie: 180 m²
Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2017 Pratica n. RC0191161 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9416.1/2017)
Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2017 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2017.0082434 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA6184.2017.0000924)

› **Dati identificativi**

Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC) Foglio 5 Particella 30	Impianto meccanografico del 15/02/1976
---	--

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,07 agrario Euro 0,05 Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 1 Superficie: 180 m ²	TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2017 Pratica n. RC0191161 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9416.1/2017) Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 18/06/2017 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2017.0082434 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA6184.2017.0000924)
--	---

testati: 1

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT. DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025
Ora: 10:57:52

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)
Foglio 5 Particella 47

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 142,28 Lire 275.485
agrario Euro 59,78 Lire 115.750

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2^{al}

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 4.630 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 15/02/1976

> Dati identificativi

Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)

Foglio 5 Particella 47

Partita: 1716

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 142,28 Lire 275.485
agrario Euro 59,78 Lire 115.750

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2^{al}

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 4.630 m²

Impianto meccanografico del 15/02/1976



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025
Ora: 10:57:52
Numero Pratica: T104497/2025

Catasto terreni - Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025

1. Atto del 27/02/1997 (RC) il
GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 -
Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2025
Ora: 10:55:59
Numero Pratica: T103118/2025

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)
Foglio 5 Particella 44

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 58,69

agrario Euro 22,57

Superficie: 2.020 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,04	Euro 58,65
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 22,56
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	273	1.747
Qualità	PASCOLO	AGRUMETO
Classe	U	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. RC0195572 in atti dal
16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9804.1/2016)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella
legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il
15/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2016.0140689 (Scheda validazione/
fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2016.0000685) - Porzione AA: Classamento per parificazione con la qualità
101 - INCOLT PROD, Classe Unica

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)
Foglio 5 Particella 44

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> **Dati di classamento**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 58,69

agrario Euro 22,57

Superficie: 2.020 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,04	Euro 58,65
Reddito agrario	Euro 0,01	Euro 22,56
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	273	1.747
Qualità	PASCOLO	AGRUMETO
Classe	U	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. RC0195572 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9804.1/2016)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2016.0140689 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2016.0000685) - Porzione AA: Classamento per parificazione con la qualità 101 - INCOLT PROD, Classe Unica

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

Dritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)

Foglio 5 Particella 52

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 65,53 Lire 126.875

agrario Euro 21,72 Lire 42.050

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B2ⁿⁱ

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 1

Superficie: 1.450 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

> **Dati identificativi**

Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)
(RC)

Foglio 5 Particella 52

Partita: 3237

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 65,53 Lire 126.875

agrario Euro 21,72 Lire 42.050

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B2ⁿⁱ

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 1

Superficie: 1.450 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

► **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NO1 DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

20/12/1988
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **01/12/2025**
Ora: **10:59:13**
Numero Pratica: **T105483/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **01/12/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio **5** Particella **53**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 494,18**

agrario **Euro 190,82**

Superficie: **15.190 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,39	Euro 490,79
Reddito agrario	Euro 2,06	Euro 188,76
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	570	14.620
Qualità	ULIVETO	AGRUMETO
Classe	2	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2015 Pratica n. RC0215876 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8038.1/2015)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/07/2015 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2015.0094706 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2015.0001256)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)
Foglio 5 Particella 53

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> **Dati di classamento**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 494,18**

agrario **Euro 190,82**

Superficie: 15.190 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,39	Euro 490,79
Reddito agrario	Euro 2,06	Euro 188,76
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	570	14.620
Qualità	ULIVETO	AGRUMETO
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2015 Pratica n. RC0215876 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8038.1/2015)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/07/2015 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2015.0094706 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2015.0001256)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio 5 Particella 54

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 3,46**
 agrario **Euro 1,33**

Superficie: 270 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,46	-
Reddito agrario	Euro 1,33	-
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	103	167
Qualità	AGRUMETO	FABB DIRUTO
Classe	2	-

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/04/2018 Pratica n. RC0064056 in atti dal 23/04/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 8559.1/2018)

> Dati identificativi

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**
Foglio 5 Particella 54

Impianto meccanografico del 15/02/1976

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 3,46
 agrario Euro 1,33

Superficie: 270 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,46	-
Reddito agrario	Euro 1,33	-
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	103	167
Qualità	AGRUMETO	FABB DIRUTO
Classe	2	-

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2016 Pratica n. RC0215877 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8039.1/2015)
Notifica effettuata con protocollo n. RC0071512 del 03/05/2018

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/04/2018 Pratica n. RC0064056 in atti dal 23/04/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA' 2017 (n. 8559.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. RASCHILLÀ Elisabetta

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT. DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Iscrizione n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

20/12/1900
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)

Foglio 5 Particella 482

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 17,79 Lire 34.450

agrario Euro 6,84 Lire 13.250

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe 2

Superficie: **530 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VERIFICA STRAORDINARIA del 04/12/1993 in atti dal 07/12/1993 IST.9554. (n. 1.3/1993)

> Dati identificativi

Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)
(RC)

Foglio 5 Particella 482

Partita: 3237

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 17,79 Lire 34.450
agrario Euro 6,84 Lire 13.250

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe 2

Superficie: **530 m²**

VERIFICA STRAORDINARIA del 04/12/1993 in atti
dal 07/12/1993 IST.9554/93 (n. 1.3/1993)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. RASCHILLÀ Elisabetta

del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NO
Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 232
1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

20/12/1999

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **01/12/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**

Foglio **5** Particella **484**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 17,17 Lire 33.250**

agrario **Euro 5,69 Lire 11.020**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **1**

Superficie: **380 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

> Dati identificativi

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)**

Foglio **5** Particella **484**

Partita: **2159**

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 17,17 Lire 33.250**

agrario **Euro 5,69 Lire 11.020**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **1**

Superficie: **380 m²**

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 186)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT. DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)

Foglio 5 Particella 491

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 8,12

agrario Euro 1,39

Superficie: 4.000 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,94	Euro 7,18
Reddito agrario	Euro 0,36	Euro 1,03
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	28	3.972
Qualità	AGRUMETO	PASCOLO ARB
Classe	2	1

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2015 Pratica n. RC0215881 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8043.1/2015)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/07/2015 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2015.0094706 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2015.0001256)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati identificativi**

Comune di **SANTILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)
Foglio 5 Particella 491

VERIFICA STRAORDINARIA del 04/12/1993 in atti dal
07/12/1993 IST.9554/93 (n. 1.1/1993)

> **Dati di classamento**

Particella divisa in 2 porzioni

Totale particella

Reddito dominicale Euro 8,12

agrario Euro 1,39

Superficie 4.000 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 2,94	Euro 7,18
Reddito agrario	Euro 2,36	Euro 1,03
Deduzioni		
Superficie m ²	28	3.972
Cultura	AGRUMI 10	PASCOLO ARB
Classe	2	1

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2015 Pratica n.
RC0215881 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.
8043.1/2015)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del
DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella
legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni
(anno 2015) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa
il 10/07/2015 all'Organismo Pagatore ARCEA con la
domanda ARCEA.ADU.2015.0094706 (Scheda validazione/
fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2015.0001256)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.DE
GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 -
Vollura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

Diritto di Proprietà per 1000/1000 in regime di
comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025

Dati identificativi: Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341) (RC)
Foglio 5 Particella 497

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 77,50

agrario Euro 29,87

Superficie: 2.530 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,83	Euro 76,67
Reddito agrario	Euro 0,38	Euro 29,49
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	246	2.284
Qualità	SEMINATIVO	AGRUMETO
Classe	2	2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. RC0195575 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9807.1/2016)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2016.0140689 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2016.0000685)

> **Dati identificativi**

Comune di **SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)**
(RC)
Foglio 5 Particella 497

FRAZIONAMENTO del 22/03/1994 in atti dal
22/03/1994 (n. 2297.3/1994)

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 77,50**

agrario **Euro 29,87**

Superficie: **2.530 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,83	Euro 76,67
Reddito agrario	Euro 0,38	Euro 29,49
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	246	2.284
Qualità	SEMINATIVO	AGRUMETO
Classe	2	2

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. RC0195575 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9807.1/2016)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2016.0140689 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA5963.2016.0000685)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. Atto del 27/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.DE GIORGIO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 23229 - Voltura n. 1660.1/1996 in atti dal 19/02/1997

20/12/1998
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

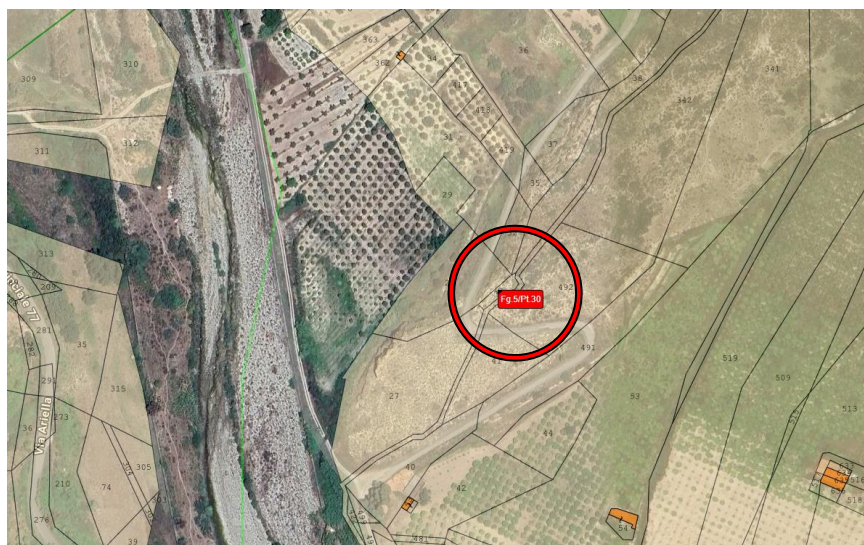
5. Indagini esperite nel corso di svolgimento della CTU

Sulla scorta degli elementi in possesso, individuai e verificai la qualità e la consistenza dei beni immobili oggetto di perizia che si riconducono ai terreni agricoli sopra articolati, ivi compreso il fabbricato rurale di cui al F. n. 5, P.la n. 54, Sup. mq 270.

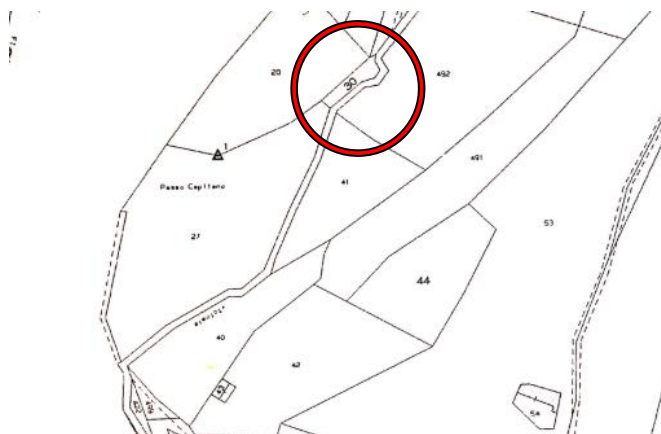
Per una più facile individuazione dei singoli immobili pignorati vengono riportati, per ciascun immobile, entrambi gli stralci cartografici satellitare/catastale, e precisamente, lo stralcio cartografico di mappa satellitare (*Google For Maps*) e quello cartografico di mappa catastale.

I terreni agricoli pignorati, ricadenti in località “*Passo Capitano*” del Comune di Sant’Ilario dello Ionio (RC), oggetto di perizia, sono così articolati:

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.la n. 30, pascolo cesp. di classe 1, **Sup. mq 180**, RD € 0,07, RA € 0,05, proprietà 1000/1000 di Raschillà Elisabetta (RSCBLT68T66I341I), in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;



Mappa satellitare/catastale F. 5 P.la 30 (*Google For Maps*)



Mappa catastale (F. 5 P.lla 30)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 44, **Sup. compl. mq 2020**, ai fini del classamento la P.lla è divisa in due porzioni relative a due coltivazioni differenti, e precisamente:
1. Agrumeto Cl. 2, Sup. mq 1747, RD € 58,65, RA € 22,56;
 2. Pascolo Cl. U, Sup. mq 273, RD € 0,04, RA € 0,01;
- proprietà 1000/1000 di [REDACTED],
in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;

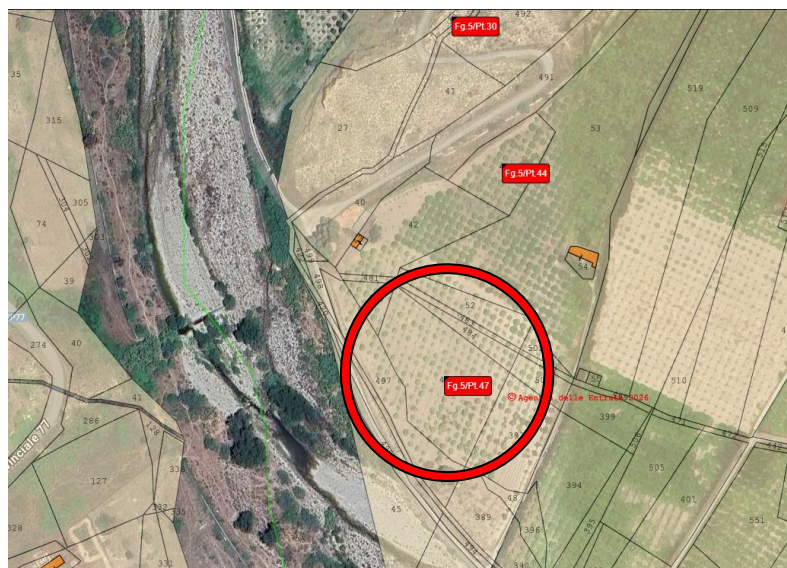


Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.lla n. 44 (Google For Maps)



Mappa catastale (F. n. 5, P.lla n. 44)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 47, agrumeto, classe 2, **Sup. mq 4630**, RD € 142,28, RA € 59,78, proprietà 1000/1000 di **Raschilla Elisabetta (RSCBI 1681661341)**, in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;

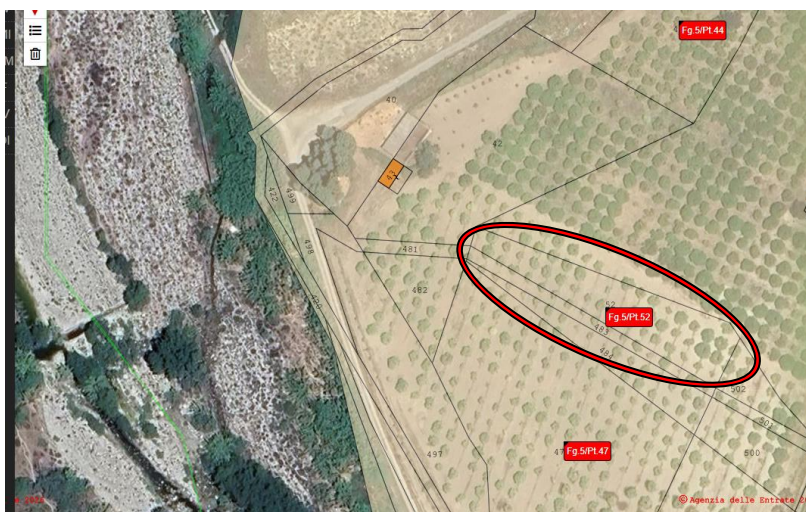


Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.lla n. 47 (Google For Maps)



Mappa catastale (F. n. 5, P.lla n. 47)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 52, agrumeto, classe 1, **Sup. mq 1450**, RD € 65,53, RA € 21,72, proprietà 1000/1000 di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;

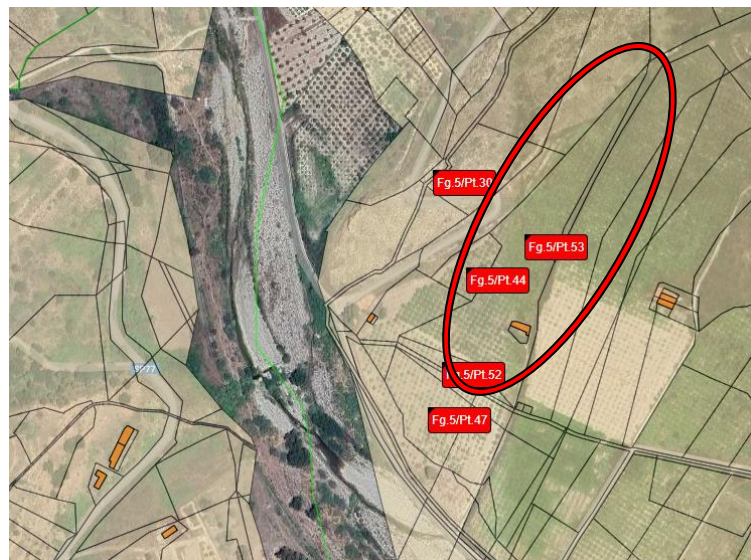


Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.lla n. 52 (Google For Maps)

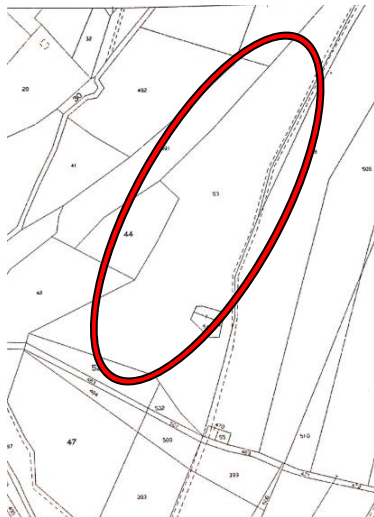


Mappa catastale (F. n. 5, P.lla n. 52)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 53, **Sup. compl. mq 15190**, ai fini del classamento la P.lla è divisa in due porzioni relative a due coltivazioni differenti, e precisamente:
1. Agrumeto Cl. 2, Sup. mq 14620, RD € 490,79, RA € 188,76;
 2. Uliveto Cl. 2, Sup. mq 570, RD € 3,39, RA € 2,06;
- proprietà 1000/1000 di [REDACTED]
in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;



Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.lla n. 5 (Google For Maps)

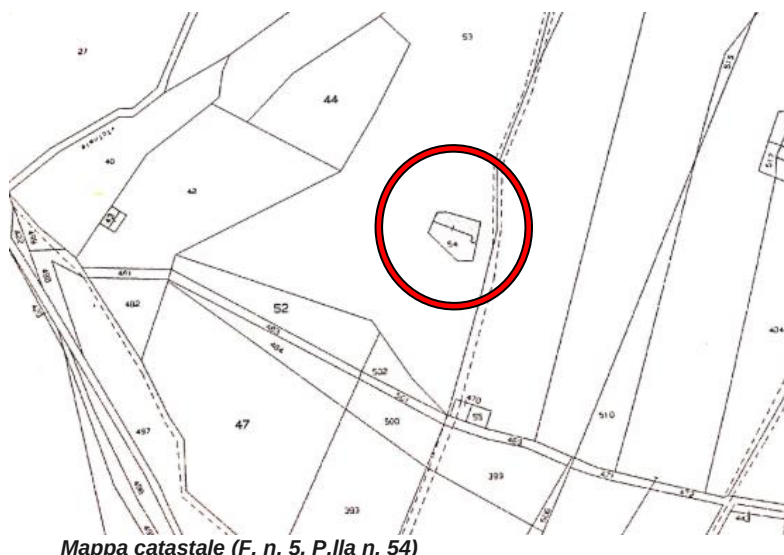


Mappa catastale (F. n. 5, P.lla n. 53)

- Fabbricato Rurale, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 54, Sup. compl. mq 270; ai fini del classamento la P.lla è divisa in due porzioni relative a due destinazioni differenti, e precisamente:
 1. Agrumeto Cl. 2, Sup. mq 103, RD € 3,46, RA € 1,33;
 2. Fabbricato rurale diruto, Sup. mq 167;
 proprietà 1000/1000 di [REDACTED],
 in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;



Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.lla n. 54 (Google For Maps)



Mappa catastale (F. n. 5, P.III n. 54)

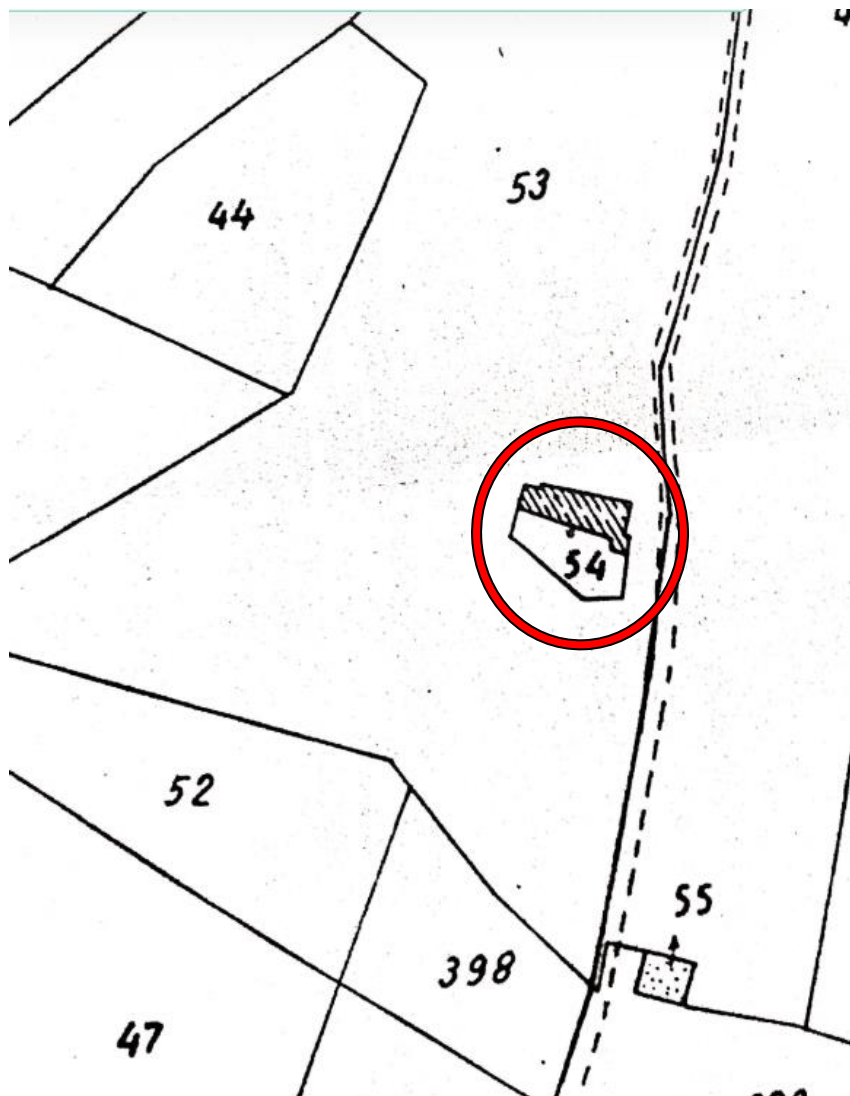
Fabbricato rurale

Il manufatto, ad un solo piano f.t., di vecchia costruzione, è realizzato in muratura ordinaria ed è composto da tre corpi di fabbrica di cui due coperti con solaio piano latero-cementizio ed uno, adibito a deposito, con tetto a falde ricoperto di tegole.

Trovasi in uno stato di abbandono e, pertanto, in pessimo stato di conservazione. Si presenta semidiroccato, malsano, con muri fortemente degradati ed umidi. Alcuni infissi esterni, negli ultimi decenni, hanno subito un modesto intervento di sostituzione in quanto si nota la presenza di tapparelle avvolgibili in plastica, protetti da inferriate sulle aperture. All'esterno il fabbricato è ricoperto di rovi ed erbacce e, difatto, inabitabile.

Per il suddetto fabbricato, in assenza di documentazione probante, si è reso necessario ricostruire la storia catastale afferente il suo inserimento in mappa. Ho, infatti, verificato, attraverso la comparazione della mappa aggiornata con quella risalente all'impianto meccanografico pregresso (presumibilmente anni '60-'70), di cui riporto lo stralcio della mappa catastale "storica", se tra i due documenti cartografici potessero esserci delle variazioni. Da tale raffronto ho constatato che il suddetto fabbricato trovasi inserito nella vecchia mappa, occupando il medesimo ingombro planimetrico. La risultanza di tale comparazione conferisce, per la fattispecie in esame, una valenza di carattere urbanistico ed edilizio e comprova che il manufatto è stato realizzato, presumibilmente, prima del 1° settembre del 1967 (data di entrata in vigore della L. 765/1967).

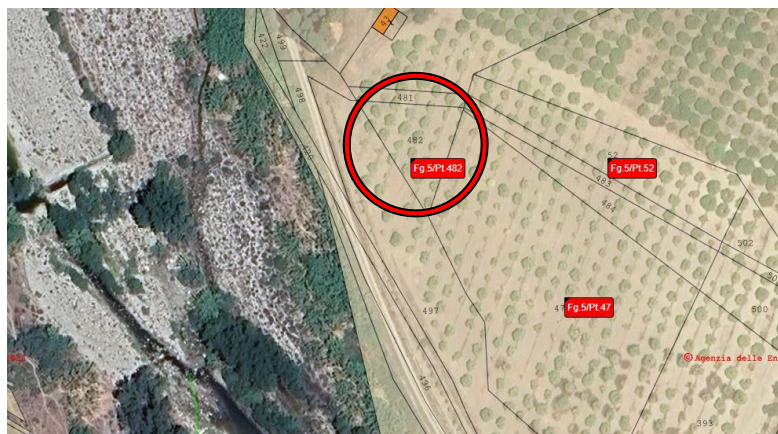
La superficie commerciale occupata dal fabbricato rurale diruto è di mq 132,00, mentre la superficie della P.lla n. 54 libera dal sedime del fabbricato è $S = \text{mq } (270 - 132) = \text{mq } 138,00$.



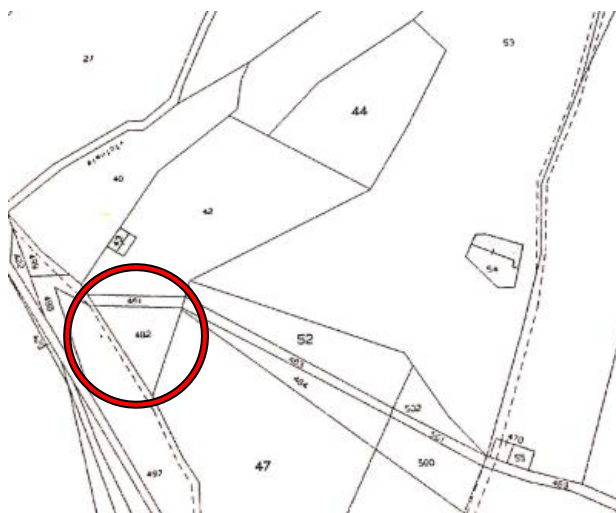
Mappa catastale di cui all'impianto meccanografico pregresso (F. n. 5, P.lla n. 54)

#####

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.IIa n. 482, agrumeto, classe 2, **Sup. mq 530**, RD € 17,79, RA € 6,84; proprietà 1000/1000 di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;



Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.IIa n. 482 (Google For Maps)



Mappa catastale (F. n. 5, P.IIa n. 482)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.IIa n. 484, agrumeto, classe 1, **Sup. mq 380**, RD € 17,17, RA € 5,69; proprietà 1000/1000 di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;

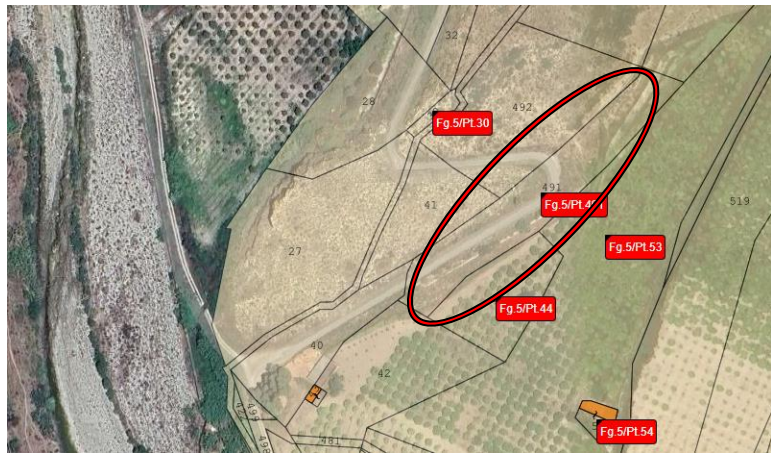


Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.IIa n. 484 (Google For Maps)

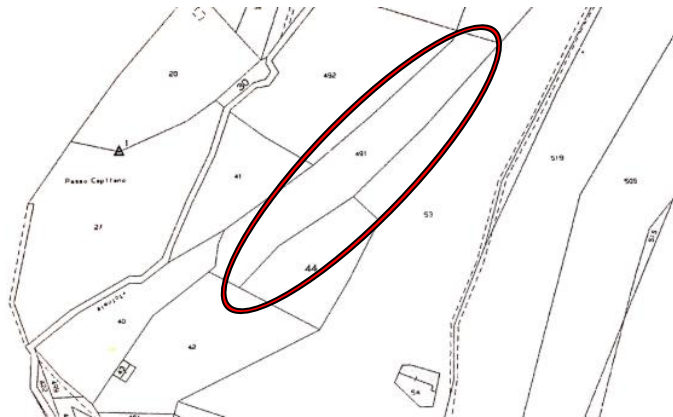


Mappa catastale (F. n. 5, P.IIa n. 484)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.IIa n. 491, **Sup. compl. mq 4000**, ai fini del classamento la P.IIa è divisa in due porzioni relative a due coltivazioni differenti, e precisamente:
 1. Agrumeto Cl. 2, Sup. mq 28, RD € 0,94, RA € 0,36;
 2. Pascolo arb. Cl. 1, Sup. mq 3972, RD € 7,18, RA € 1,03;
 proprietà 1000/1000 di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996;

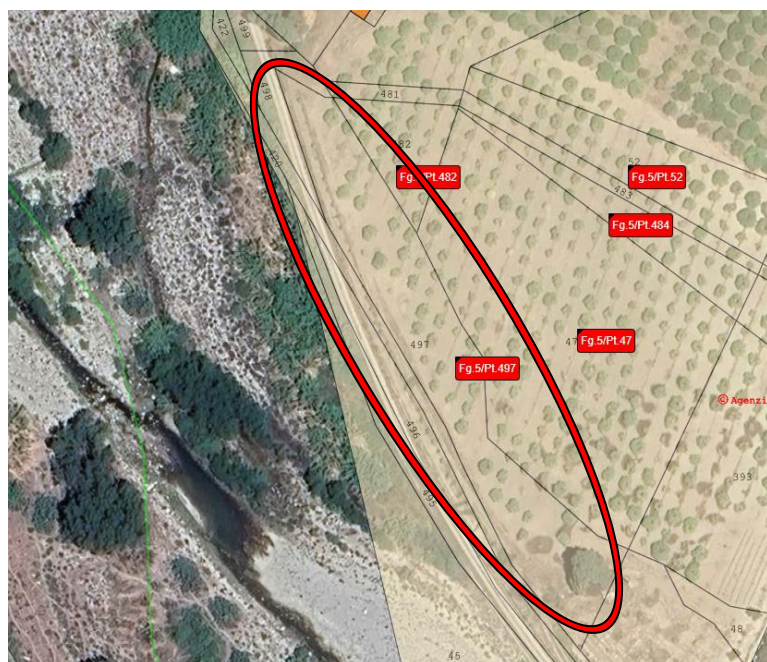


Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.III n. 491 (Google For Maps)

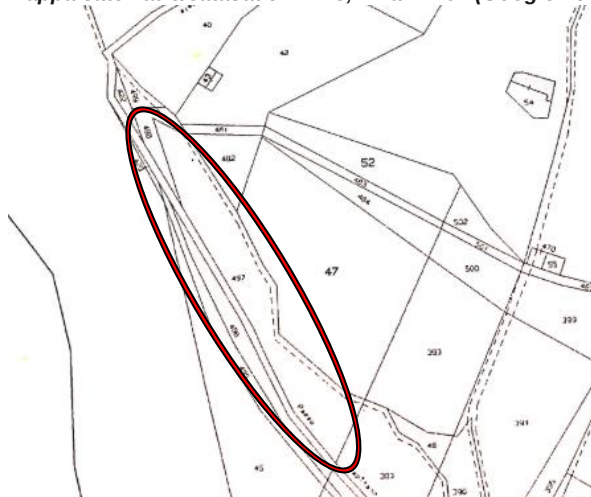


Mappa catastale (F. n. 5, P.III n. 491)

- Terreno, censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.III n. 497, **Sup. compl. mq 2530**, ai fini del classamento la P.III è divisa in due porzioni relative a due coltivazioni differenti, e precisamente:
1. Seminativo Cl. 2, Sup. mq 246, RD € 0,83, RA € 0,38;
 2. Agrumeto Cl. 2, Sup. mq 2284, RD € 76,67, RA € 29,49;
- proprietà 1000/1000 di [REDACTED], in regime di comunione dei beni, trasferita con Atto Notaio R.M. De Giorgio in Locri (RC) del 27.02.1996.



Mappa satellitare/catastale F. n. 5, P.IIa n. 497 (Google For Maps)



Mappa catastale (F. n. 5, P.IIa n. 497)

6. Elementi urbanistici, descrittivi e cartografici dei terreni

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili sopra elencati ricadono in aree identificate, dall'adottato PSC (*Piano Strutturale Comunale*), quale territorio agricolo e forestale, e precisamente, nelle zone “E5 – aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento e le zone E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Tali aree sono soggette a vincolo

idrogeologico (PAI) e paesaggistico-ambientale (ai sensi della legge 431/1985)”.

Da quanto si evince dallo Strumento Urbanistico vigente, le particelle di terreno oggetto di pignoramento, ricadono in territorio rurale, pertanto, sono strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale ed alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

Nessun riscontro, inoltre, è stato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario, presso il quale è stata inoltrata formale istanza, in merito agli Atti autorizzativi rilasciati dal Comune per le opere insistenti sui terreni pignorati.

Dal sopralluogo effettuato in data 23.01.2026, si è potuto constatare che tali particelle si trovano ubicate nel versante nord della fiumara “*Condoianni*” che delimita i territori comunali di Sant'Ilario dello Ionio e di Ardore.

Dalle risultanze dello studio cartografico/catastale, perseguito nella presente CTU, si è constatato che le particelle di terreno, oggetto di stima, sono attraversate da una stradella sterrata a servizio dei fondi agricoli.

Nel corso dello stesso sopralluogo, la stradella non è stata rilevata in quanto coperta dalla vegetazione e dalle coltivazioni arboree ivi presenti.

Tale stradella appare evidente, tuttavia, nella cartografia, da cui si evince che essa si compone di porzioni di terreno a geometria rettangolare allungata, poste in contiguità e contraddistinte in catasto con le particelle n. 481 e n. 483, nell'area ove ricadono i terreni interessati.

Da consultazioni catastali effettuate, risultano per le predette particelle, i seguenti identificativi:

- F. n. 5, P.lla n. 481, Intestazione Demanio dello Stato, Qualità Seminativo arb. Cl. 2, Sup. mq 100;
- F. n. 5, P.lla n. 483, Intestazione Demanio dello Stato, Qualità Agrumeto Cl. 1, Sup. mq 260.

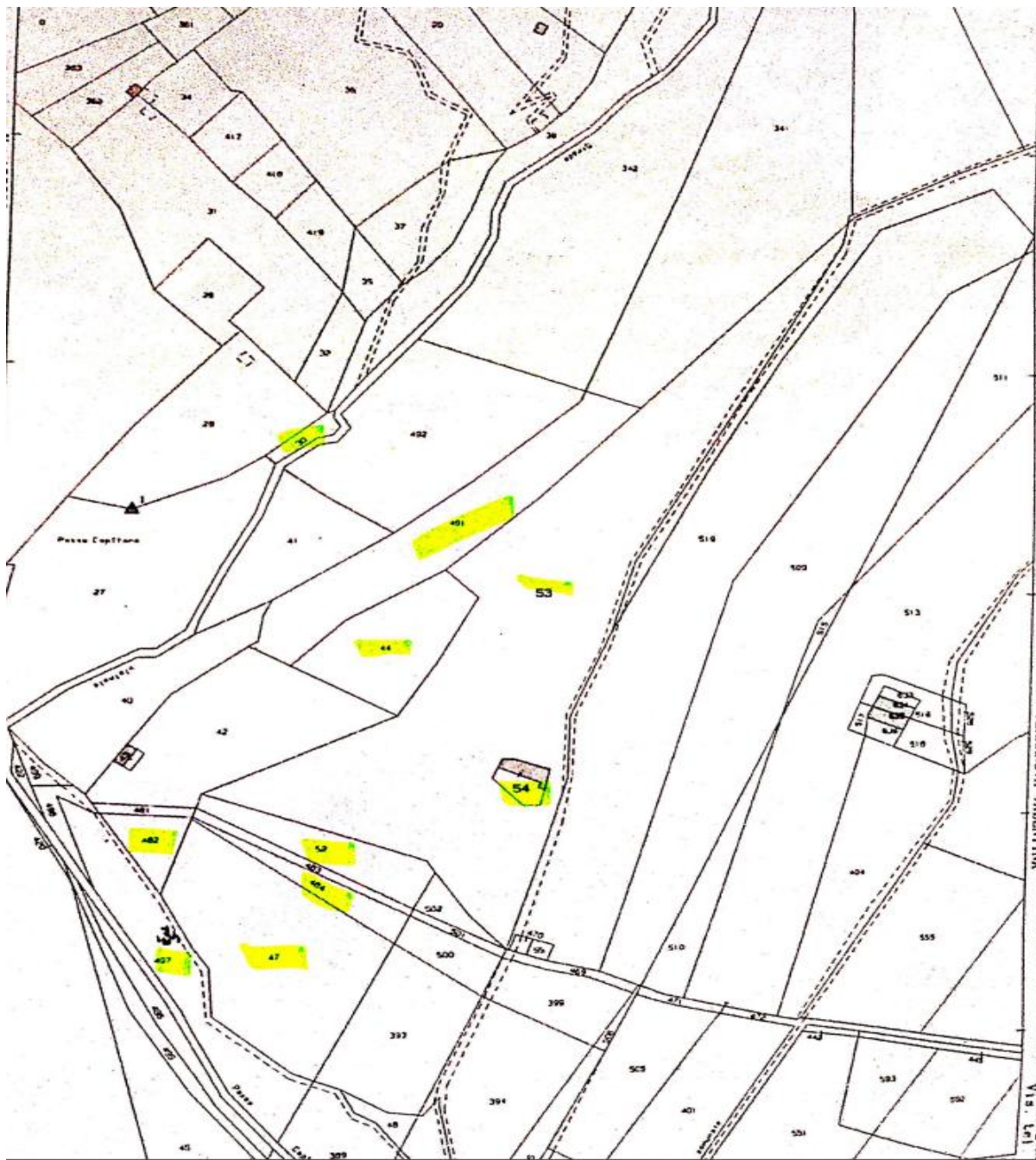
I terreni agricoli pignorati, ricadenti in località “*Passo Capitano*” del Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), oggetto di perizia, ricadono su un fondo agricolo a servizio dell'attività della *Ditta Romano*. Tali terreni si estendono, con carattere di contiguità, su un versante collinare pianeggiante e ben esposto. La consistenza e la dislocazione degli appezzamenti agricoli può essere meglio evidenziata attraverso il raggruppamento delle particelle interessate nei seguenti **Quadri di unione**:

- **Quadro di unione** catastale comprendente l'insieme dei terreni

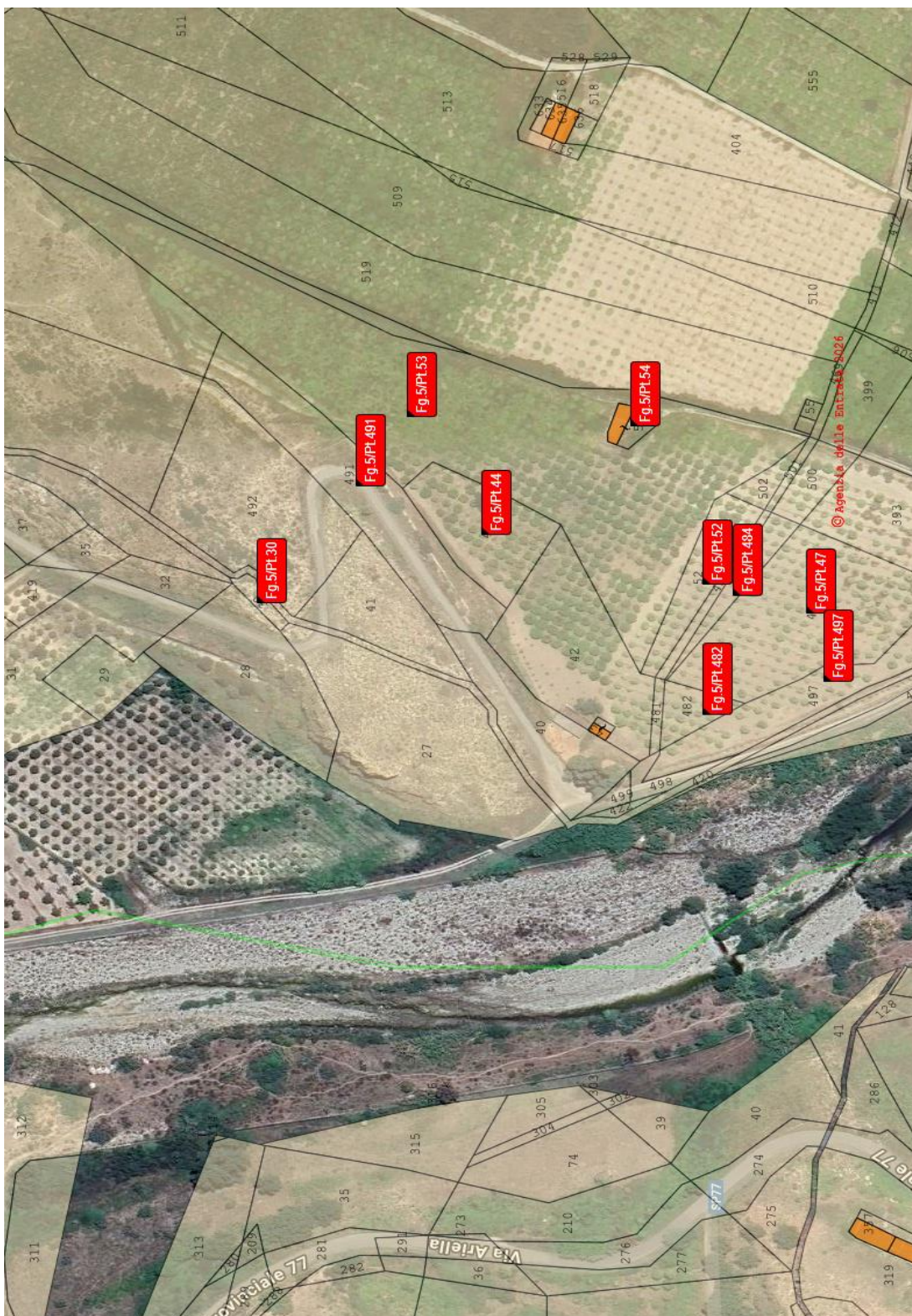
pignorati

- **Quadro di unione** satellitare/catastale (Google For Maps) comprendente l'insieme dei terreni pignorati

I suddetti ***Quadri di Unione*** si riportano qui di seguito.

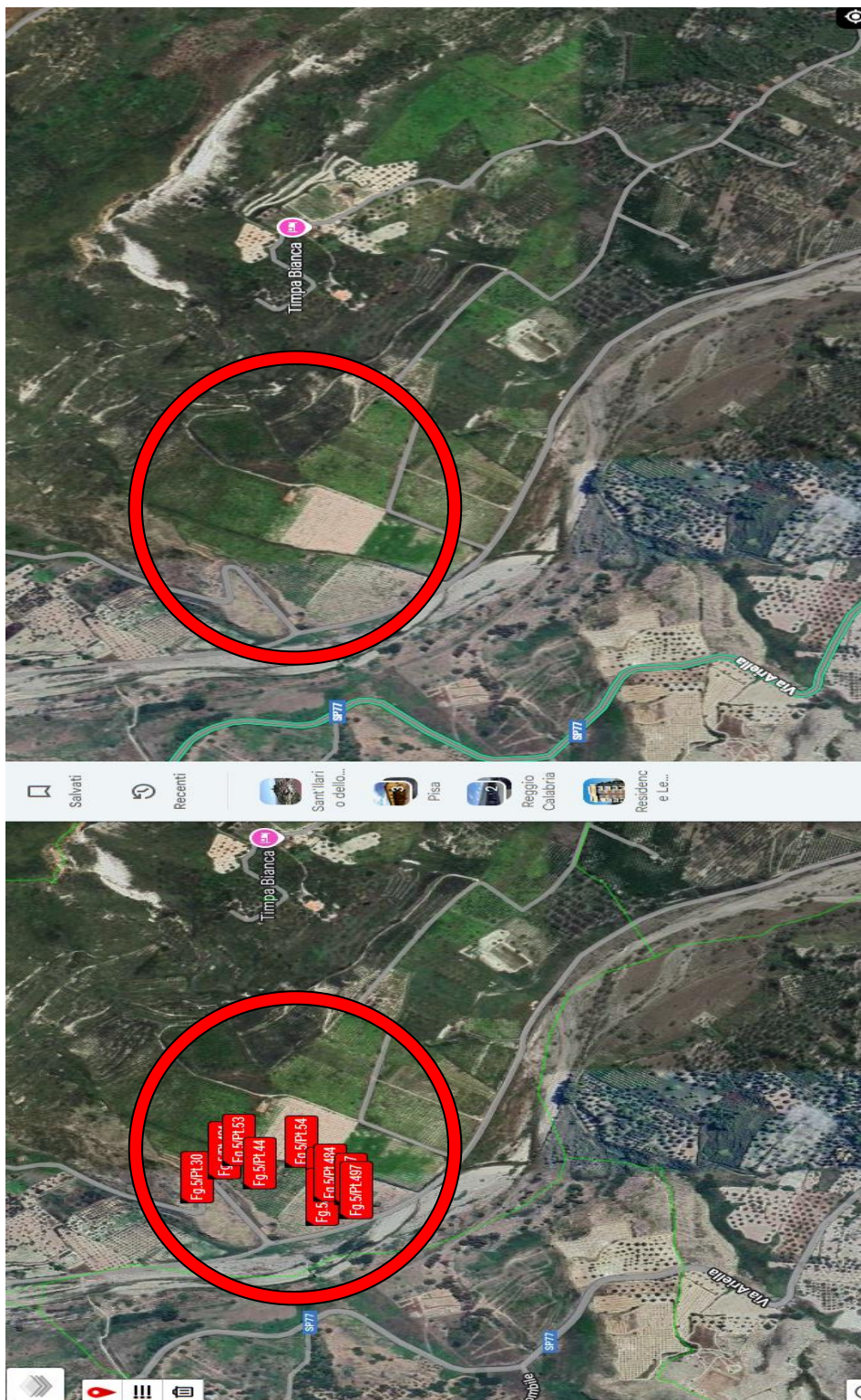


Quadro di unione catastale comprendente l'insieme dei terreni pignorati - Comune di Sant'Ilario dello Ionio - Località Passo del Capitano



Quadro di unione satellitare/catastale (Google For Maps) comprendente l'insieme dei terreni pignorati – Comune di Sant'Illario dello Ionio – Località Passo del Capitano

7. Rappresentazione satellitare (Google For Maps)



Mappa catastale satellitare (Google For Maps)



Fabbricato rurale nel Comune di Sant'Illario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano (F. 5, P.Illa 54)



*Inquadrimento cartografico satellitare – Comune Sant'Ilario dello Ionio -
Località Passo del Capitano (F. n. 5)*

8. Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati

Determinazione del valore di mercato dei terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, si fa riferimento alle tabelle, sotto riportate, dei VAM (*Valori Agricoli Medi – Annualità 2021*), emanate dall'Agenzia del Territorio, relativamente alla provincia di RC, Regione agraria n. 9 (*Sant'Ilario dello Ionio*), che per la fattispecie in perizia, sono:

- VAM €/Ha 9.900 (*seminativo arborato*)
- VAM €/Ha 30.000 (*vigneto*)
- VAM €/Ha 5.200 (*querceto*)
- VAM €/Ha 25.000 (*uliveto*)
- VAM €/Ha 47.000 (*agrumeto*)

Determinazione del valore di mercato del fabbricato rurale

Per le condizioni in cui si trova il fabbricato rurale in rovina, precedentemente descritte, e per i fattori intrinseci ed estrinseci, si stima, per il predetto immobile un prezzo/mq pari a € 180/mq.

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRICO, ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO					REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CONDOFURI, MONTEBELLO IONICO, MELITO DI PORTO SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHUDI, SAN LORENZO, STAITI			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47000				55000			
BERGAMOTTETO	60000				70000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000				5350			
BOSCO MISTO	4000				3250			
FICODINDIETO	6900				6900			
FRUTTETO SPECIALIZZATO (KIWETO, ANONETO)					51800			
INCOLTO STERILE	1000				1000			
ORTO	20500				34000			
PASCOLO	2700				2700			
PASCOLO ARBORATO	3900				3900			
QUERCETO	5200				5200			
SEMINATIVO	7400				6650			
SEMINATIVO ARBORATO	9900				8850			
ULIVETO	25000				25000			
VIGNETO	30000				30000			
VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	40850				40850			

1. Immobile 01 – Terreno in Sant'Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 30)

Qualità Pascolo cespugliato, Classe 1, Superficie mq 180

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in aree identificate, nel PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 30) = mq 180 x €/mq 0.39 = € 70,20.

2. Immobile 02 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 44)

Qualità *Pascolo e Agrumeto*, Superficie mq 2020.

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 44) = mq 2020 x €/mq 0.39 = € 787,80.

3. Immobile 03 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 47)

Qualità *Agrumeto*, Classe 2, Superficie mq 4630.

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 47) = mq 4630 x €/mq 4.70 = € 21.761,00.

4. Immobile 04 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 52)

Qualità *Agrumeto*, Classe 1, Superficie mq 1450.

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 52) = mq 1450 x €/mq 4.70 = € 6.815,00.

5. Immobile 05 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 53)

Qualità *Uliveto*, Classe 2 (mq 570) e *Agrumeto*, Classe 2 (mq 14620).

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 53) = (mq 570x€/mq 2.5)+(mq 14620 x €/mq 4.70) = € 1.425,00 + € 68.714,00 = € 70.139,00.

6. Immobile 06 – Fabbricato rurale diruto e Agrumeto in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 54)

- Fabbricato rurale diruto superficie commerciale occupata dal fabbricato rurale diruto è di mq 132,00.
- Terreno libero dal fabbricato - Qualità Agrumeto, Classe 2, Sup. mq (270 - 132) = mq 138,00 .
Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade in aree identificate, nel PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.
- **Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 54) = mq 138 x €/mq 4.7) = € 648,60.**
- **Valore di mercato fabbricato rurale (F. n. 5, P.lla n. 54) = mq 132 x €/mq 180,00) = € 23.760,00.**

7. Immobile 07 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 482)

Qualità Agrumeto, Classe 2 (mq 530).

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricade in aree identificate, nel PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 482) = mq 530x€/mq 4.7) = € 2.491,00.

8. Immobile 08 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 484)

Qualità Agrumeto, Classe 1 (mq 380).

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricade in aree identificate, nel PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato nel Comune di Sant’Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (F. n. 5, P.lla n. 484) = mq 380x€/mq 4.7) = € 1.786,00.

9. Immobile 09 – Terreno in Sant’Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 491)

Qualità Agrumeto, Classe 2 (mq 28) e Pascolo arborato, Classe 1 (mq 3972).

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (*F. n. 5, P.lla n. 491*) = (mq 28x€/mq 4.70)+(mq 3972 x €/mq 0.39) = € 131,60 + € 1.549,08 = **€ 1.680,68.**

10. Immobile 10 – Terreno in Sant'Ilario dello Ionio località Passo del Capitano (F. n. 5, P.lla n. 497)

Qualità *Seminativo*, Classe 2 (mq 246) e *Agrumeto*, Classe 2 (mq 2284).

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricede in aree identificate, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) adottato nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio, quale territorio agricolo e forestale.

Valore di mercato terreno (*F. n. 5, P.lla n. 497*) = (mq 246x€/mq 0.74)+(mq 2284 x €/mq 4.70) = € 182,04 + € 10.734,80 = **€ 10.916,84.**

Elenco Valore di mercato degli immobili

Immobile 01 - € 70,20

Immobile 02 - € 787,80

Immobile 03 - € 21.761,00

Immobile 04 - € 6.815,00

Immobile 05 - € 70.139,00

Immobile 06 - € 24.408,60

Immobile 07 - € 2.491,00

Immobile 08 - € 1.786,00

Immobile 09 - € 1.680,68

Immobile 10 - € 10.916,84

Valore complessivo di mercato degli immobili € 140.856,00
(diconsi euro centoquarantamilaottocentocinquantasei/00.

Tabella degli immobili

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie Catastale	Valore Commerciale	Valore quota pignorata (*)
01 (F. n. 5, P.lla n. 30)	Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Pascolo cespugliato, RD € 0,07, RA € 0,05	Sup. mq 180	€ 70,20	(*) (1/2) € 35,10
02 (F. n. 5, P.lla n. 44)	Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Pascolo+ Agrumeto), RD € (0,04+58,65), RA € (0,01+22,56)	Sup. mq 2020	€ 787,80	(*) (1/2) € 393,90
03 (F. n. 5, P.lla n. 47)	Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 142,28, RA € 59,78	Sup. mq 4630	€ 21.761,00	(*) (1/2) € 10.880,05
04 (F. n. 5, P.lla n. 52)	Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 65,53, RA € 21,72	Sup. mq 1450	€ 6.815,00	(*) (1/2) € 3.407,50
05 (F. n. 5, P.lla n. 53)	Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Uliveto+ Agrumeto), RD € (3,46+58,65), RA € (0,01+22,56)	Sup. mq 15190	€ 70.139,00	(*) (1/2) € 35.069,50
06 (F. n. 5, P.lla n. 54)	Fabbricato rurale diruto con annesso terreno coltivato ad agrumeto nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano	Sup. mq 132 (fabbr. rurale) Sup. mq 138 (terreno annesso)	€ 23.760,00 € 648,60	(*) (1/2) € 11.880,00 € 324,30
07	Terreno agricolo nel	Sup. mq 530		(*) (1/2)

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie Catastale	Valore Commerciale	Valore quota pignorata (*)
(F. n. 5, P.lla n. 482)	<i>Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 17,79, RA € 6,84</i>		€ 2.491,00	€ 1.245,50
08 (F. n. 5, P.lla n. 484)	<i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 17,17, RA € 5,69</i>	Sup. mq 380	€ 1.786,00	(*) (1/2) € 893,00
09 (F. n. 5, P.lla n. 491)	<i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Pascolo arborato+Agrumeto), RD (7,18+0,94), RA € (1,03+0,36)</i>	Sup. mq 4000	€ 1.680,68	(*) (1/2) € 840,34
10 (F. n. 5, P.lla n. 497)	<i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Seminativo+Agrumeto), RD € (0,83+76,67), RA € (0,38+29,49).</i>	Sup. mq 2530	€ 10.916,84	(*) (1/2) € 5.458,42
		TOTALE	€ 140.856,00	(*) (1/2) € 70.428.00

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

9. Composizione lotti di vendita degli immobili pignorati

Come evidenziato, gli immobili pignorati sopra elencati sono ubicati nel versante settentrionale (lato CZ) del bacino idrografico del torrente “Condoianni” il cui alveo divide geograficamente il territorio del Comune di Sant’Ilario dello Ionio, segnando il confine, con il territorio del Comune di Ardore (versante meridionale lato RC).

Ai fini del criterio da seguire per la composizione dei lotti, si ritiene opportuno accorpare, in un unico lotto di vendita, tutte le particelle oggetto di pignoramento, ivi compreso il fabbricato rurale, al fine di dare continuità al fondo agricolo che, oltre a possedere una configurazione logistica favorevole per una autonoma e completa fruizione, presenta una vocazione agricola, ormai consolidata, orientata alla coltivazione degli agrumi. Inoltre, la presenza del fabbricato rurale conferisce una ulteriore “*appetibilità*”, ai fini della collocazione del fondo agricolo, nel mercato immobiliare.

Il fabbricato rurale, infatti, sebbene in rovina, potrebbe essere ristrutturato per essere destinato alla conduzione dello stesso fondo agricolo, assegnando ad esso la valenza di azienda agricola e perseguire, dunque, una maggiore redditività.

Il lotto di vendita è, pertanto, costituito dall’insieme delle particelle di terreno, oggetto di pignoramento, e precisamente:

Foglio di mappa n. 5, Particelle n. 44, n. 47, n. 52, n. 53, n. 54, n. 482, n. 484, n. 491, n. 497 e n. 30 (*).

(*) La particella n. 30 (*Pascolo cespugliato, Sup. mq 180, RD € 0,07, RA € 0,05*), e’ ubicata in zona prossima al gruppo di particelle, che compongono il lotto di vendita, anche se relativamente isolata rispetto ad esso. Tale particella è confinante, tuttavia, con una strada vicinale e presenta una scarsa valenza reddituale, pertanto, si ritiene possa essere, comunque, accorpata allo stesso lotto.

Lotto di vendita unico

Lotto n.	Immobili oggetto di pignoramento	Superficie Catastale	Valore Commerciale	Valore quota pignorata (*)
01	P.lla n. 30 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Pascolo cespugliato, RD € 0,07, RA € 0,05</i>	<i>Sup. mq 180</i>	€ 70,20	(*) (1/2) € 35,10
	P.lla n. 44 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Pascolo+ Agrumeto), RD € (0,04+58,65), RA € (0,01+22,56)</i>	<i>Sup. mq 2.020</i>	€ 787,80	(*) (1/2) € 393,90
	P.lla n. 47 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 142,28, RA € 59,78</i>	<i>Sup. mq 4.630</i>	€ 21.761,00	(*) (1/2) € 10.880,05
	P.lla n. 52 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 65,53, RA € 21,72</i>	<i>Sup. mq 1.450</i>	€ 6.815,00	(*) (1/2) € 3.407,50
	P.lla n. 53 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Uliveto+ Agrumeto), RD € (3,46+58,65), RA € (0,01+22,56)</i>	<i>Sup.mq 15.190</i>	€ 70.139,00	(*) (1/2) € 35.069,50
	P.lla n. 54 <i>Fabbricato rurale nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Fabbricato rurale con annesso terreno coltivato ad agrumeto</i>	<i>Sup. mq 132 (fabbr. rurale) Sup. mq 138 (terreno annesso)</i>	€ 24.408,60	(*) (1/2) € 12.204,30
	P.lla n. 482 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilariodello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 17,79, RA € 6,84</i>	<i>Sup. mq 530</i>	€ 2.491,00	(*) (1/2) € 1.245,50
	P.lla n. 484			(*) (1/2)

Lotto n.	Immobili oggetto di pignoramento	Superficie Catastale	Valore Commerciale	Valore quota pignorata (*)
	<i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, Agrumeto, RD € 17,17, RA € 5,69</i>	<i>Sup. mq 380</i>	€ 1.786,00	€ 893,00
	P.lla n. 491 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Pascolo arborato+Agrumeto), RD (7,18+0,94), RA € (1,03+0,36)</i>	<i>Sup. mq 4.000</i>	€ 1.680,68	(*) (1/2) € 840,34
	P.lla n. 497 <i>Terreno agricolo nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (RC), Località Passo del Capitano, (Seminativo+ Agrumeto), RD € (0,83+76,67), RA € (0,38+29,49).</i>	<i>Sup. mq 2.530</i>	€ 10.916,84	(*) (1/2) € 5.458,42
	TOTALE (Lotto 01)		<u>€ 140.856,00</u>	<u>(*) (1/2) € 70.428,00</u>

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

10. Osservazioni e/o chiarimenti a cura delle Parti

Con comunicazione in data 13.02.2026, a mezzo PEC, il Legale di Parte Attrice chiede al CTU chiarimenti sullo stato di possesso degli immobili pignorati e se il fabbricato rurale, di cui al F. n. 5 , P.lla n. 54, si trovasse in stato di abbandono.

A riscontro dei predetti chiarimenti ho confermato quanto riportato nella Relazione di CTU, e precisamente, che il fondo agricolo, oggetto di pignoramento, è gestito direttamente dal possessore e soggetto esecutato, sig. **ROMANO COSSENTINO** e che il fabbricato rurale di che trattasi si trova in condizioni di degrado e di abbandono.

Con la presente relazione io sottoscritto C.T.U. ritengo di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Riporto in allegato i seguenti documenti:

01. Copia Ordinanza di Nominae Accettazione/Giuramento
02. Copia Verbale di sopralluogo

03. Documentazione catastale (visure, mappe, planimetrie, ecc.)
04. Elaborati cartografici e satellitari
05. Documentazione fotografica e varia
06. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 27.02.2026

Il CTU
Ing. Salvatore G. Cosentino