

*Studio agronomico  
Dottore Pasini Manolo Arturo Giuseppe*



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**PROCEDIMENTO DI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RGE 45-2021**

**Allegati:**

- **1 Visure catastali immobili/soggetto**
- **2 Stralci di mappa catastali**
- **3 Contratti di affitto**
- **4 Atti di provenienza**
- **5 Ispezioni ipotecarie**
- **6 Certificati di destinazione urbanistica**
- **7 Documentazione urbanistica/edilizia**
- **8 Elaborati planimetrici di rilievo**
- **9 Verbali di sopralluogo**
- **10 Reperto fotografico**
- **11 Riepilogo formalità sui lotti**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
*L'esperto CTU  
Dott. Pasini Manolo Arturo Giuseppe*

08.07.2022



Quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Castrovillari

1) Prima di ogni altra attività, **PROVVEDA** l'esperto a controllare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.

2) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali: a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica; c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3) **REDIGA** in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c. (così come modificato dall'art. 14, co. 1, lett. e, n. 1

del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132),  
indicando, in particolare: - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto,  
mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via,  
numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali,  
delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun  
immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli  
accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; - una breve descrizione  
complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui  
essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti  
comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le  
caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi  
ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; ove gli immobili  
siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e  
la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di  
rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso  
di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore  
compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale o di  
carattere storico-artistico, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a  
carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e  
specificando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni  
caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti  
oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali (precisando se la  
causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; Atti di asservimento urbanistici e  
cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa  
coniugale al coniuge; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,

*servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico, ecc.);*

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: Iscrizioni; Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; Eventuali cause in corso; - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta”.*

*- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato «DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie*

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.). - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

4) ALLEGHI l'esperto, a ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante

documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI, altresì, attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

5) DEPOSITI la perizia in Cancelleria in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e provveda, altresì, ad allegare copia della stessa redatta in formato elettronico (MS Word o altri programmi di videoscrittura Disk nonché “.pdf” per Adobe Acrobat o equivalente) su supporto informatico (CD-Rom, DVD-Rom o Floppy disk);

6) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e, comunque, almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

7) ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8) SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

9) RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

10) FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. avverte l'esperto che: (i) in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e,

*inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi; (ii) in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. n. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso; (iii) la richiesta di rimborso di spese ulteriori rispetto a quelle assegnate con il presente provvedimento potrà essere accolta solo laddove la stessa risulti corredata da tutti i documenti giustificativi, anche in ordine all'attività di eventuali ausiliari. L'esperto chiede ed ottiene l'autorizzazione: - al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa;*

*- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; - ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali;*

*- ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; - ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Premessa*

Ricevuto e accettato l'incarico di stima in data 20.04.2021, il sottoscritto Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe con studio in Lamezia Terme in via A. Carnovale 7, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catanzaro al n.370, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 1.06.2021 alle ore 11,00 alla presenza di un delegato del debitore esecutato ovvero il sig. [REDACTED] e del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Vitale, per la presa in carico degli immobili. Successivamente, nelle date 10.09.2021 primo accesso il 3.12.2021 e il 20-12-2021 mi sono recato per richieste documentali presso il Comune di Spezzano A., ancora il 7.02.2022 e il 15.02.2022 sempre al Comune di Spezzano A. per rinvenimento pratiche edilizie e richiesta copie, il 14.04.2022 per il rilievo dei fabbricati. Quindi redigevo appositi verbali di accesso (vedi allegato n.9) dopo aver percorso l'intero fondo oggetto di pignoramento, munito di apposita cartografia catastale ed ortofoto, strumentazione gps e macchina fotografica nonché strumenti di misura, annotando ogni elemento utile alla corretta individuazione del compendio. Eseguivo indagini catastali, topografiche, pedologiche e inoltravo richiesta tramite S.U.E. al Comune di Cassano All'Ionio e al Comune di Spezzano Albanese per il certificato di destinazione urbanistica e ogni altro elemento tecnico riferibile ai beni (ricerca di vincoli e oneri gravanti, fascicolo urbanistico). Tutte le operazioni peritali si svolgevano nel rispetto delle prescrizioni dettate dal governo per la gestione del rischio COVID.

### *Risposte ai quesiti*

La verifica eseguita sulla documentazione presente sul portale telematico ha evidenziato la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. .

***Inquadramento catastale e descrizione generale del compendio immobiliare*** (Vedi allegato n.1, visure catastali e allegato n.2, stralci di mappa catastale)

I beni sottoposti a pignoramento sono terreni a destinazione agricola ubicati nel Comune Cassano allo Ionio e di Spezzano Albanese, in località Macchiadentro, riportati in catasto come indicato nelle seguenti tabelle.

<b>Comune catastale Cassano allo Ionio, foglio 60</b>					
<b>Provincia di Cosenza</b>					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione – qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
60	344	00.00.15	SEMINATIVO 3	0,05	0,03
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 18 del fg.60					
"	347	00.53.00	FRUTTETO U	109,49	52,01
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 243 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					
"	403	00.05.84	AGRUMETO	216,23	78,63
"	350	00.10.00	FRUTTETO IRR U	20,66	9,81
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 244 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI Ha.a.ca. 00.68.99					

<b>Comune catastale Spezzano Albanese, foglio 3</b>					
<b>Provincia di Cosenza</b>					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione – qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
3	257	00.16.20	SEMINATIVO IRR U	10,04	5,02
"	322	01.70.25	PESCHETO U	439,63	211,02
"	34	01.94.30	PESCHETO U	501,74	240,83
"	37	01.65.90	SEMINATIVO IRR U	102,82	51,41
"	39	02.56.80	FRUTT IRRIG U	663,13	318,30
"	4	00.21.43	BOSCO ALTO U	1,33	0,66
"		00.11.87	FRUTT IRRIG U	30,65	14,71
"	40	01.74.25	FRUTT IRRIG U	449,96	215,98
"	41	01.26.50	SEMIN IRRIG U	78,40	39,20
"	42	00.85.30	SEMIN IRRIG U	52,86	26,43
"	43	00.04.44	SEMINATIVO 2	1,72	0,80
"		00.48.86	FRUTT IRRIG U	126,17	60,56

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
 Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

“	44	00.64.30	PESCHETO U	166,04	79,70
“	440	00.81.00	ULIVETO 4	6,69	12,55
Derivante da frazionamento del 29/09/1995 della particella 82 del fg.3					
“	74	01.24.00	PESCHETO U	320,20	153,70
“	76	00.79.00	PESCHETO U	204,00	97,92
“	77	00.12.68	PESCHETO U	32,74	15,72
“		00.01.12	SEMIN IRRIG U	0,69	0,35
“	78	00.51.40	PESCHETO U	132,73	63,71
“	79	00.11.50	PESCHETO U	29,70	14,25
“	80	00.69.00	PESCHETO U	178,18	85,53
“	81	00.68.30	SEMINATIVO 2	26,46	12,35
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRENI ha.a.ca 18.38.40</b>					

<b>Comune catastale Spezzano Albanese foglio 4</b>					
<b>Provincia di Cosenza</b>					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione - qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
<b>4</b>	10	00.05.51	SEMINATIVO 3	1,00	0,57
		00.82.69	FRUTT IRRIG U	213,53	102,49
“	11	00.14.60	FRUTT IRRIG U	37,70	18,10
“	12	00.46.50	FRUTT IRRIG U	120,08	57,64
“	13	00.03.60	SEMINATIVO 3	0,65	0,37
		00.60.50	FRUTT IRRIG U	156,23	74,99
“	14	01.18.20	FRUTT IRRIG U	305,23	146,51
“	15	00.08.70	PASCOLO 1	1,80	0,90
		00.87.80	FRUTT IRRIG U	226,72	108,83
“	16	00.11.31	PASCOLO 1	2,34	1,17
		00.84.09	FRUTT IRRIG U	217,14	104,23
“	18	01.69.30	SEMINAT IRRIG U	104,92	52,46
“	20	00.08.53	SEMINATIVO 3	1,54	0,88
		00.94.97	FRUTT IRRIG U	245,24	117,71

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
 Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

“	21	00.07.50 00.75.60	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	4,46 195,22	2,32 93,71
“	22	00.68.90	PESCHETO U	177,92	85,40
“	23	00.11.80 01.32.60	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	7,31 342,41	3,66 164,36
“	24	00.75.20	FRUTT IRRIG U	194,19	93,21
“	243	00.06.30	SEMIN IRRIG U	3,90	1,95
“	244	00.67.20	SEMIN IRRIG U	41,65	20,82
“	247	00.09.60	SEMINATIVO 3	1,74	0,99
“	248	00.12.80	SEMINATIVO 3	2,31	1,32
“	249	00.19.00	SEMINATIVO 3	3,43	1,96
“	25	00.55.22 00.91.28	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	34,22 235,71	17,11 113,14
“	250	00.41.10	SEMIN IRRIG U	25,47	12,74
“	253	00.04.00 00.13.20	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,48 34,09	1,24 16,36
“	256	00.03.63 00.41.87	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,25 108,12	1,12 51,90
“	257	00.02.82 00.13.18	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	1,75 34,03	0,87 16,34
“	26	00.62.40	FRUTT IRRIG U	161,13	77,34
“	28	00.47.62 00.61.38	PASCOLO 1 FRUTT IRRIG U	9,84 158,50	4,92 76,08
“	29	00.31.22 00.03.88	PESCHETO U SEMINATIVO 3	80,62 0,70	38,70 0,40
“	30	00.40.00	PESCHETO U	103,29	49,58
“	300	00.43.10	FRUTT IRRIG U	111,30	53,42
“	31	00.48.00	PESCHETO U	123,95	59,50
“	32	00.70.40	SEMINATIVO 3	12,73	7,27
“	33	01.65.70	SEMIN IRRIG U	102,69	51,35
“	34	00.52.30	PESCHETO U	135,05	64,83
“	35	00.33.50	PESCHETO U	86,51	41,52
“	36	00.66.80	SEMIN IRRIG U	41,40	20,70

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
 Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

“	362	01.01.25	FRUTT IRRIG U	261,46	125,50
“	37	00.02.88	SEMIN IRRIG U	1,78	0,89
		00.30.82	PESCHETO U	79,59	38,20
“	372	01.07.70	SEMINATIVO 3	19,47	11,12
“	373	00.95.50	PESCHETO U	246,61	118,37
“	38	00.36.80	SEMIN IRRIG U	22,81	11,40
“	39	00.21.00	SEMIN IRRIG U	13,01	6,51
“	4	00.09.82	SEMINATIVO 3	1,78	1,01
		01.58.68	FRUTT IRRIG U	409,76	196,68
“	40	00.10.28	SEMIN IRRIG U	6,37	3,19
		00.24.12	FRUTT IRRIG U	62,28	29,90
“	41	00.25.00	SEMIN IRRIG U	15,49	7,75
“	42	00.55.20	SEMIN IRRIG U	34,21	17,11
“	43	00.08.27	SEMIN IRRIG U	5,13	2,56
		00.71.73	PESCHETO U	185,23	88,91
“	46	00.51.30	SEMIN IRRIG U	31,79	15,90
“	48	00.60.80	SEMIN IRRIG U	37,68	18,84
“	49	00.61.50	SEMIN IRRIG U	38,11	19,06
“	5	00.05.47	SEMINATIVO 3	0,99	0,57
		00.95.78	FRUTT IRRIG U	247,33	118,72
“	7	00.71.60	PASCOLO 1	14,79	7,40
“	8	00.93.40	FRUTT IRRIG U	241,19	115,77
“	9	00.88.40	FRUTT IRRIG U	228,27	109,57
“	572	Sub 1	Fabbricato industriale D7	Rendita Euro 5.000,00	
Derivante da costituzione del 20/12/2011, attribuzione rendita presunta DI 78/2010					
Mappale correlato: particella 28 del fg.4					
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRENI ha.a.ca 34.14.40</b>					
<b><u>Superficie dell'intero compendio pignorato:</u></b>					
<b><u>ha.a.ca 53.21.79</u></b>					

Al compendio immobiliare si accede percorrendo la complanare della S.S. 534 uscendo allo svincolo per Doria direzione Spezzano, alla sesta traversa a sinistra imboccando la strada vicinale per circa 800 mt, si arriva a un cancello che delimita la proprietà, con un cartello della società [REDACTED] (vedi allegato n.10, reperto fotografico). Da qui, seguendo le strade interpoderali, si possono raggiungere tutti gli appezzamenti e i fabbricati presenti.

Il patrimonio edilizio è composto da un fabbricato di grande dimensione, costruito negli anni '90 per la lavorazione del kiwi, capannone di mq 1.150 circa, attualmente utilizzato come ricovero attrezzi vari, nelle immediate vicinanze esistono altre opere edilizie quali vasche raccolta e trattamento acque, locali igienici e spogliatoi dipendenti ed una tettoia adiacente alla parete nord del capannone (vedi foto nn.da 10 a15 dell'allegato n.10). Molte di queste opere sono state vandalizzate negli anni e sono inutilizzabili, altre sono in buono stato di conservazione ma non impiegate. A poche centinaia di metri dal capannone esistono altre opere edilizie probabilmente risalenti antecedentemente al '67, a servizio dell'azienda agricola ma non facenti parti del compendio pignorato, costituite da un locale tecnico ove sono presenti le stazioni di pompaggio e sistema di distribuzione settoriale dell'acqua, un locale dove è posta la centralina elettrica con i quadri di comando, magazzini fitofarmaci, servizi igienici e una postazione per riempimento botti atomizzatori (vedi allegato n.10 reperto fotografico: foto 16).

Concludendo la descrizione generale del compendio immobiliare, le particelle catastali che ricadono nel Comune di Cassano all'Ionio sul foglio 60 ovvero le p.lle 350, 344, 347 e 403 hanno un'estensione molto ridotta e ricadono a ridosso delle strade statali E 840 e della S.S. 534; si tratta di particelle residuali dell'atto di frazionamento del 05.05.016 pratica CS0065497 presentato all'Agenzia del Territorio nel corso della realizzazione della stessa E 840, ancora intestate alla ditta pur essendo aree di pertinenza stradale che non sono in coltura, in attesa di acquisizione definitiva da parte di ANAS.

Sommariamente i terreni sono censiti in diverse qualità catastali, alcune delle quali recentemente aggiornate da AGEA ovvero: seminativi, frutteti irrigui, pescheti, agrumeti, e bosco alto fusto. Il dato catastale non risulta in coerenza con la realtà visto che i terreni sono coltivati per la maggior parte a drupacee ma tale discordanza non inficia la prosecuzione della vendita immobiliare e verrà specificata meglio in seguito.



### **Confini**

Complessivamente, il fondo confina con Torrente Caldanello, Strada Comunale Mulini Caldana, proprietà (che separa i lotti 1 e 2) e proprietà e proprietà .

### **Caratteristiche agronomiche del fondo**

Tutti i terreni pignorati fanno parte di una più estesa proprietà specializzata nella produzione di pesche nettarine e albicocche per il mercato nazionale, suddivisa in appezzamenti produttivi ricadenti in diverse particelle catastali, interamente raggiungibili da una rete viaria aziendale molto ampia a fondo migliorato, che ne costituisce un elemento di pregio poiché rende accessibili tutti gli appezzamenti in ogni stagione dell'anno e con mezzi sia pesanti che leggeri, facilitando le operazioni colturali. L'orografia dell'area è totalmente pianeggiante, la natura del terreno è tipica delle aree limitrofe ai corsi d'acqua quindi di natura alluvionale molto fertile strato attivo profondo e ben drenante, tutte caratteristiche che si manifestano in una vegetazione rigogliosa.

Sul fondo è presente una rete segnaletica, corredata di cartelli posti agli angoli dei lotti con l'individuazione delle cultivar presenti, e una planimetria aziendale che fornisce una chiara rappresentazione dell'insieme elementi che testimoniano il rispetto delle normative in materia di certificazione di prodotto.



Gran parte degli impianti sono coetanei e risalgono alla fine degli anni '90, testimoniato dal diametro dei ceppi, tuttavia si evidenzia che in alcune aree gli appezzamenti sono stati già estirpati per il rinnovo varietale; la gestione fitosanitaria attuata e le cure colturali hanno complessivamente mantenuto in mediocre stato gli impianti, rendendoli sufficientemente produttivi e contenendo i segni dell'età fino ad ora, fatta eccezione per alcune porzioni dove lo stato sanitario delle piante è gravemente compromesso e sono riscontrabili pesanti fallanze dove sono evidenti i segni di gravi fitopatie. In queste aree, soprattutto per impedire l'annidamento e la riserva dei patogeni, vengono effettuati regolarmente trattamenti e potature (vedi foto nn.6 e 9).



I terreni sono irrigui con impianti a goccia divisi in settori e azionabili separatamente, inoltre, dislocati tra i lotti, vi sono piazzole per il rifornimento di acqua per i trattamenti fitosanitari che



permettono di razionalizzare gli spostamenti accorciando i tempi d'intervento per l'approvvigionamento idrico.

***Inquadramento e formazione dei lotti per la vendita giudiziaria***

Dopo uno studio approfondito dei terreni sottoposti a pignoramento, si ritiene perseguibile la vendita in più lotti poiché gli appezzamenti sono accessibili in maniera autonoma.

Il lotto 1 è composto da particelle che risultano occupate da seminativi, ricadenti nel foglio 4 di Spezzano Albanese, per una superficie di 2.53.80 ha a ca.

Il lotto 2 comprende la gran parte degli appezzamenti produttivi posti sul foglio 3 e sul foglio 4 del comune di Spezzano Albanese e sul foglio 60 di Cassano allo Jonio, per una superficie di 49.58.99 ha a ca.

Il lotto 3 è composto dalla particella 28 del foglio 4 della superficie di 1.09.00 ha a ca, con sovrastante capannone e accessori.

	LOTTO 1	LOTTO 2			LOTTO 3
<b>Fg.</b>	4	60	4	3	4
<b>P.lle</b>	41-42-46-48-49	344,347, 350, 403	10-11-12-13-14-15-16-18-20-21-22-23-24-243-244-247-248-249-25-250-253-256-257-26-29-30-300-31-32-33-34-35-36-362-37-372-373-38-39-40-43-5-7-8-9	4-34-37-39-40-41-42-43-44-322-74-76-77-78-79-80-257-81-440	28 572 sub1
<b>Sup.</b>	2.53.80	49.58.99			1.09.00

**Di seguito si redige, in fascioletti separati per ciascun lotto, la relazione analitica con gli elementi richiesti dal G.E.**

## RELAZIONE LOTTO 1

Terreni ubicati nel Comune di Spezzano Albanese estesi su una superficie di 2.53.80 ha.a.ca, censiti al catasto terreni al foglio 4 particelle 41, 42, 46, 48, 49, costituiti da seminativi, raggiungibili tramite strada vicinale pubblica proveniente da complanare della S.S. 534.

### *Confini*

Il lotto 1 confina con area demaniale del torrente Coscile, proprietà [REDACTED] stessa ditta.

### ***PROVENIENZA da ricerca ipotecaria a partire dal 1981 (vedi allegati n.4 atti di provenienza e n.5 ispezioni ipotecarie)***

-Atto di fusione societaria per notar De Santis Luigi del 15/01/2007, rep. 26469 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/01/2007 ai numeri r.g. 3542 e r.p. 2753 in favore di [REDACTED] L. con sede in S. Pietro in Guarano c.f. 06695061009 contro [REDACTED] SRL con sede in Cassano allo Ionio (CS) c.f. 00353650781.

-Atto di trasformazione societaria per notar De Santis Luigi del 15/01/2007, rep. 26469 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/01/2007 ai numeri r.g. 3543 e r.p. 2754 in favore di [REDACTED] c.f. 06695061009 contro [REDACTED] S.R.L. con sede in S. Pietro in Guarano c.f. 06695061009; Rettifica del quadro A, trascritta il 08/02/2007 ai numeri r.g. 5570 e r.p. 4114 in favore di [REDACTED] S.N.C. con sede in Cassano allo Ionio, c.f. 06695061009.

-Atto di trasformazione societaria per notar De Santis Luigi del 11/05/2009, rep. 31476/14416, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27/05/2009 ai numeri r.g. 14945 e r.p. 10502 in favore di [REDACTED] & C. S.N.C. SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA c.f. 06695061009 contro [REDACTED] & C. S.N.C. SOCIETA' AGRICOLA con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

-Atto di trasformazione societaria per notar Calvelli Anna del 18/03/2019, rep. 68244/17970 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/03/2019 ai numeri r.g. 7282 r.p. 5887 in favore di [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009

contro [REDACTED] con sede  
in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

**FORMALITA' SUGLI IMMOBILI da ricerca ipotecaria a partire dal 1981(vedi allegato n.5  
ispezioni ipotecarie)**

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 04/02/2003 numeri r.g. 3339 e r.p. 342, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 3/02/2003 repertorio 256177 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 500.000,00 € totale 1.000.000 €, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED]. con sede in S. Pietro in Guarano per l'u.n.1 gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Spezzano Albanese fg.3 p.lle 38 fg.4 p.lle 21, 22, 24, 25, 37, 40, 23, 26, 36257, 39, 43, 41, 42, 46, 48, 49, 244, 256, 357, 210, 245, 246, 255, 253; Cassano Allo Ionio fg.60 p.lle 18, 32, 243, 244. Annotazione del 09/12/2004 erogazione a saldo. Annotazione del 18/03/2009 atto aggiuntivo di contratto di mutuo.

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 18/05/2004 numeri r.g. 13926 e r.p.1967, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/05/2004 repertorio 274478/45861 del Notaio Gissonna Leucio, capitale 400.000,00 € totale 800.000 € durata 15 anni, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Spezzano A. fg. 3 p.lla 38, fg.4 p.lle 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 29, 30, 31, 362, 372, 373, 247, 248, 249, 21, 22, 24, 25, 37, 40, 23, 26, 36, 257, 39, 43, 41, 42, 46, 48, 49, 244, 256, 357, 210, 245, 246, 255, 253, fg.60 p.lla 18, 32, 243, 244. 1°annotazione presentata al n. 3296 del 9/12/2004, erogazione a saldo. 2°annotazione presentata al n. 1029 del 18/03/2009, atto aggiuntivo di contratto di mutuo.

-ISCRIZIONE di Ipoteca legale del 15/02/2005 numeri r.g. 7036 e r.p. 2856, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a., derivante da ruolo del 20/01/2005 sull'immobile censito al fg.4 p.la 46 di Spezzano Albanese in favore di E.T.R. SPA.

-ISCRIZIONE di Ipoteca legale del 02/03/2012 numeri r.g. 6096 e r.p. 466, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a., derivante da ruolo del 24/02/2012 rep.337/3412 capitale 83.062,42 €, totale

166.124,84 €, in favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma c.f. 11210661002 contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio (CS), gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio foglio 60 particella 294, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 257322, 440, Spezzano Albanese foglio 4 particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 300, 362, 372, 373;

-TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 19/05/2021 numeri r.g. 13027 RP. 10307, di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Castrovillari rep.1779 del 26/01/2021, contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 09339391006, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio foglio 60 particella 344, 347, 350, 403, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 4, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 257, 322, 440, Spezzano Albanese foglio 4 particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 300, 362, 372, 373, 572 sub.1.

I costi per le cancellazioni sono pari a:

La cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta un costo pari a € 35,00 per tassa ipotecaria;

La cancellazione dell'ipoteca legale comporta un costo pari a 94€ importo fisso più lo 0,5% del debito ipotecato.

La cancellazione del pignoramento richiede il pagamento dell'importo totale pari a €294,00 di cui, per l'imposta ipotecaria € 200,00, per bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00.

**Stato di occupazione (vedi allegato n.3 contratti di locazione)**

Alla data del primo accesso (01/06/2021) il fondo risultava occupato e condotto da terzi, in forza del contratto di affitto con cui la ditta [REDACTED] concedeva il locazione ai sig. [REDACTED] e

Leonardo, tutti i terreni oggetto del Lotto 1 per la somma di € 500 (cinquecento) a far data dal 5.5.2014 e fino al 30.04.2023, da pagare annualmente entro il 30 aprile.

***Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Dalle indagini svolte, sugli immobili pignorati non risultano trascritte domande giudiziali o altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, altre limitazioni d'uso che resteranno a carico dell'acquirente.

***Vincoli urbanistici (vedi allegato n.6 certificato di destinazione urbanistica)***

Per i vincoli urbanistici che resteranno a carico dell'acquirente, riporto l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/03/2022 prot. 15330 rilasciato dal Comune di Spezzano Albanese.

4	243-244-247-248-249-250-32-33-36-373-38-39-41-42-46-49	ZONA E PAI
4	10-11-12-113-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-253-356-357-26-28-29-30-330-31-34-35-362-37-4-40-43-48-5-7-8-9	ZONA E

Le particelle in ZONA 'E' Agricola, art.28 P.R.G.C., dove sono consentiti gli interventi prettamente destinati all'esercizio dell'attività e alla produzione agricola. L'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto con rilascio di singola concessione nel rispetto degli indici e parametri IF 0,03 mc/mq – H 7,50 m – Dc 5,00 m – Df 10,00 m – Ds 10,00 m. Con la legge regionale 16 aprile 2002 n.19 sono state introdotte prescrizioni urbanistiche di cui agli art.51 e 52, riportate in dettaglio nel documento prodotto dall'amministrazione comunale.

Le particelle in ZONA 'E' Agricola -PAI area di Rispetto-Perimetro Frane (art. 19 Norme di attuazione e misure di salvaguardia) del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) adottato dalla Regione Calabria Autorità di Bacino con Delibera n°13 del 29/10/2001 ed approvato dalla giunta regionale con delibera n.900 del 31/10/2001, che comprende anche i vincoli Legge Galasso ovvero vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 29-6-1939 n° 1497, per cui sono sottoposti a vincolo paesaggistico: "I fiumi e torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto

11-12-1033 n° 1775 , e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna''.

## RELAZIONE LOTTO 2

Terreni estesi su una superficie di **49.58.99** ha.a.ca, censiti al catasto terreni nel comune di Cassano allo Ionio al foglio 60 particelle 344, 347, 350, 403, nel comune di Spezzano Albanese al foglio 3 particelle 4, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 322, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 257, 81, 440, al foglio 4 particelle 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 243, 244, 247, 248, 249, 25, 250, 253, 256, 257, 26, 29, 30, 300, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 362, 37, 372, 373, 38, 39, 4, 40, 43, 5, 7, 8, 9, costituiti da impianti specializzati di pesche, albicocche e nocipesche.

Le particelle sul foglio 60 del Comune di Cassano non sono produttive essendo pertinenze stradali fino a definitiva acquisizione da parte dell'ANAS come spiegato a pag.12.

### Confini

Il fondo confina con Torrente Caldanello, Strada Comunale Mulini Caldana, proprietà (che separa i lotti 1 e 2), proprietà e proprietà .

<i>Comune catastale Cassano allo Ionio, foglio 60</i>					
<i>Provincia di Cosenza</i>					
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie ha a ca</i>	<i>Sezione – qualità - classe</i>	<i>Reddito Dom. €</i>	<i>Reddito Agr. €</i>
60	344	00.00.15	SEMINATIVO 3	0,05	0,03
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 18 del fg.60					
"	347	00.53.00	FRUTTETO U	109,49	52,01
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 243 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					
"	403	00.05.84	AGRUMETO	216,23	78,63
"	350	00.10.00	FRUTTETO IRR U	20,66	9,81
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 244 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI Ha.a.ca. 00.68.99					

<b>Comune catastale Spezzano Albanese, foglio 3 Provincia di Cosenza</b>					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione – qualità classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
3	257	00.16.20	SEMINATIVO IRR U	10,04	5,02
"	322	01.70.25	PESCHETO U	439,63	211,02
"	34	01.94.30	PESCHETO U	501,74	240,83
"	37	01.65.90	SEMINATIVO IRR U	102,82	51,41
"	39	02.56.80	FRUTT IRRIG U	663,13	318,30
"	4	00.21.43	BOSCO ALTO U	1,33	0,66
"		00.11.87	FRUTT IRRIG U	30,65	14,71
"	40	01.74.25	FRUTT IRRIG U	449,96	215,98
"	41	01.26.50	SEMIN IRRIG U	78,40	39,20
"	42	00.85.30	SEMIN IRRIG U	52,86	26,43
"	43	00.04.44	SEMINATIVO 2	1,72	0,80
"		00.48.86	FRUTT IRRIG U	126,17	60,56
"	44	00.64.30	PESCHETO U	166,04	79,70
"	440	00.81.00	ULIVETO 4	6,69	12,55
Derivante da frazionamento del 29/09/1995 della particella 82 del fg.3					
"	74	01.24.00	PESCHETO U	320,20	153,70
"	76	00.79.00	PESCHETO U	204,00	97,92
"	77	00.12.68	PESCHETO U	32,74	15,72
"		00.01.12	SEMIN IRRIG U	0,69	0,35
"	78	00.51.40	PESCHETO U	132,73	63,71
"	79	00.11.50	PESCHETO U	29,70	14,25
"	80	00.69.00	PESCHETO U	178,18	85,53
"	81	00.68.30	SEMINATIVO 2	26,46	12,35

<i>Comune catastale Spezzano Albanese foglio 4</i>					
<i>Provincia di Cosenza</i>					
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie ha a ca</i>	<i>Sezione – qualità - classe</i>	<i>Reddito Dom. €</i>	<i>Reddito Agr. €</i>
4	10	00.05.51 00.82.69	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	1,00 213,53	0,57 102,49
“	11	00.14.60	FRUTT IRRIG U	37,70	18,10
“	12	00.46.50	FRUTT IRRIG U	120,08	57,64
“	13	00.03.60 00.60.50	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	0,65 156,23	0,37 74,99
“	14	01.18.20	FRUTT IRRIG U	305,23	146,51
“	15	00.08.70 00.87.80	PASCOLO 1 FRUTT IRRIG U	1,80 226,72	0,90 108,83
“	16	00.11.31 00.84.09	PASCOLO 1 FRUTT IRRIG U	2,34 217,14	1,17 104,23
“	18	01.69.30	SEMINAT IRRIG U	104,92	52,46
“	20	00.08.53 00.94.97	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	1,54 245,24	0,88 117,71
“	21	00.07.50 00.75.60	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	4,46 195,22	2,32 93,71
“	22	00.68.90	PESCHETO U	177,92	85,40
“	23	00.11.80 01.32.60	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	7,31 342,41	3,66 164,36
“	24	00.75.20	FRUTT IRRIG U	194,19	93,21
“	243	00.06.30	SEMIN IRRIG U	3,90	1,95
“	244	00.67.20	SEMIN IRRIG U	41,65	20,82
“	247	00.09.60	SEMINATIVO 3	1,74	0,99
“	248	00.12.80	SEMINATIVO 3	2,31	1,32
“	249	00.19.00	SEMINATIVO 3	3,43	1,96
“	25	00.55.22 00.91.28	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	34,22 235,71	17,11 113,14
“	250	00.41.10	SEMIN IRRIG U	25,47	12,74

“	253	00.04.00 00.13.20	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,48 34,09	1,24 16,36
“	256	00.03.63 00.41.87	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,25 108,12	1,12 51,90
“	257	00.02.82 00.13.18	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	1,75 34,03	0,87 16,34
“	26	00.62.40	FRUTT IRRIG U	161,13	77,34
“	29	00.31.22 00.03.88	PESCHETO U SEMINATIVO 3	80,62 0,70	38,70 0,40
“	30	00.40.00	PESCHETO U	103,29	49,58
“	300	00.43.10	FRUTT IRRIG U	111,30	53,42
“	31	00.48.00	PESCHETO U	123,95	59,50
“	32	00.70.40	SEMINATIVO 3	12,73	7,27
“	33	01.65.70	SEMIN IRRIG U	102,69	51,35
“	34	00.52.30	PESCHETO U	135,05	64,83
“	35	00.33.50	PESCHETO U	86,51	41,52
“	36	00.66.80	SEMIN IRRIG U	41,40	20,70
“	362	01.01.25	FRUTT IRRIG U	261,46	125,50
“	37	00.02.88 00.30.82	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	1,78 79,59	0,89 38,20
“	372	01.07.70	SEMINATIVO 3	19,47	11,12
“	373	00.95.50	PESCHETO U	246,61	118,37
“	38	00.36.80	SEMIN IRRIG U	22,81	11,40
“	39	00.21.00	SEMIN IRRIG U	13,01	6,51
“	4	00.09.82 01.58.68	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	1,78 409,76	1,01 196,68
“	40	00.10.28 00.24.12	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	6,37 62,28	3,19 29,90
“	43	00.08.27 00.71.73	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	5,13 185,23	2,56 88,91
“	5	00.05.47 00.95.78	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	0,99 247,33	0,57 118,72

“	7	00.71.60	PASCOLO 1	14,79	7,40
“	8	00.93.40	FRUTT IRRIG U	241,19	115,77
“	9	00.88.40	FRUTT IRRIG U	228,27	109,57

**PROVENIENZA da ricerca ipotecaria a partire dal 1981 (vedi allegati n.4 atti di provenienza e n.5 ispezioni ipotecarie)**

-Atto di compravendita per notar Sergio Cappelli del 13/10/1994 rep. 14473 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 12/11/1994 ai numeri r.g. 26362 r.p. 22064 in favore di



-Atto di compravendita per notar Placco Ludovico del 27/01/1992 rep. 94482 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/02/1992 ai numeri r.g. 6760 r.p. 6195 in favore di



-Atto di compravendita per notar Placco Ludovico del 27/01/1992 rep. 94482 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/02/1992 ai numeri r.g. 6761 r.p. 6196 in favore di



-Atto di compravendita per notar Placco Ludovico del 27/01/1992 rep. 94482 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/02/1992 ai numeri r.g. 6759 r.p. 6194 in favore di



Albanese p.lle 40, 41, 322.

-Atto di compravendita per notar Placco Ludovico del 27/01/1992 rep. 94482 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/02/1992 ai numeri r.g. 6762 r.p. 6197 in favore di



[REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili del foglio 3 di Spezzano Albanese p.lle 76, 77, 79, 80, 42, 78.

-Atto di compravendita per notar Sergio Cappelli del 13/10/1994 rep. 14472 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 12/11/1994 ai numeri r.g. 26363 r.p. 22065 in favore di [REDACTED] a e altri, del foglio 3 particella 74.

-Atto di compravendita per notar Mario Liguori del 06/02/1996 rep. 97016, trascritto presso la [REDACTED]

-Atto di compravendita per notar Mario Liguori del 06/02/1996 rep. 97016, trascritto presso la [REDACTED]

00553650781, per la quota di 1/1 del foglio 60 di Cassano All'ionio (CS) particelle 18, 243, 244.

-Scrittura privata autenticata per notar Labonia Guglielmo del 28/07/1999 rep. 3616 trascritta presso la Conservatoria di Cosenza il 24/08/1999 ai numeri r.g. 17218 r.p. 12709 in favore di [REDACTED]

-Atto di compravendita per notar Di Chiara Giovanna del 20/12/2002 rep. 33176, trascritto presso [REDACTED]

particelle 81, 32, 440 di Spezzano Albanese.

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

-Atto di compravendita per notar Di Chiara Giovanna del 11/09/2003 rep. 34903, trascritto presso



06693061009 per la quota di 1/1 degli immobili al fg 3 di Spezzano Albanese p.lle 43, 44.

-Atto di compravendita per notar Di Chiara Giovanna del 11/09/2003 rep. 34904, trascritto presso



immobili censiti al comune di Spezzano Albanese, fg.4 p.lle 5, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 29, 30, 31, 362, 372, 373, 247, 248, 249.

**-\*Denuncia di successione del 25/05/2001 Ufficio del Registro di Castrovillari rep.508**



immobili, tra altri, del foglio 4 p.lle 11, 4, 12, 30, 31, 43, 210, 228, 240, 242, 372, 13, 11, 10, 44, 133, 228, 339, 29, 47, 292, 352, 353, 293, 295, 354, 362, 373; fg 3 p.lle 43, 44.

**-\*Denuncia di successione del 20/06/2001 rep.592/283 trascritta il 19/02/2005 ai nn. R.p.**



**56, 57, 63, 104, 183, 194, 195, 267, 369, 395.**

-Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Castrovillari il 22/02/2007, rep.147, trascritta presso la Conservatoria di Cosenza il 24/09/2008 ai numeri r.g.36274 r.p. 27896, in favore di [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito al fg 4 di Spezzano A. p.lle 20.

-Atto di compravendita per notar De Santis Luigi del 26/09/2011 rep. 36560/17987, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 13/10/2011 ai numeri r.g.28377 r.p. 20429, da F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad [REDACTED] SEMPLICE AGRICOLA con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009, dell'immobile censito al fg.4 di Spezzano A. p.lla 20.

-Atto di compravendita per notar Gisonna Leuccio del 03/06/2008 rep. 309283/51391, trascritto [REDACTED] i [REDACTED] l [REDACTED] 01/09/1945 in regime di comunione legale, in favore di [REDACTED] S.N.C. SOCIETA' AGRICOLA con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009, sugli immobili censiti a Spezzano Albanese fg. 4 p.lle 18, 243.

-Atto di scissione societaria per notar Candiani Francesco del 24/07/2001, rep. 80730 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 13/09/2001 ai numeri r.g. 19848 e r.p. 15775 in favore di [REDACTED] p [REDACTED]

-Atto di fusione societaria per notar De Santis Luigi del 15/01/2007, rep. 26469 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/01/2007 ai numeri r.g. 3542 e r.p. 2753 in favore di [REDACTED] p [REDACTED] d. [REDACTED]

-Atto di trasformazione societaria per notar De Santis Luigi del 15/01/2007, rep. 26469 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/01/2007 ai numeri r.g. 3543 e r.p. 2754 in favore di [REDACTED] c.f. 06695061009 contro [REDACTED] S.R.L. con sede in S. Pietro in Guarano c.f. 06695061009; Rettifica del quadro A, trascritta il 08/02/2007 ai numeri r.g. 5570 e r.p. 4114 in favore di [REDACTED] S.N.C. con sede in Cassano allo Ionio, c.f. 06695061009.

*Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari*

-Atto di trasformazione societaria per notar De Santis Luigi del 11/05/2009, rep. 31476/14416, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27/05/2009 ai numeri r.g. 14945 e r.p. 10502 in favore di [REDACTED]  
c.f. 06695061009 contro [REDACTED] SOCIETA'  
AGRICOLA con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

-Atto di trasformazione societaria per notar Calvelli Anna del 18/03/2019, rep. 68244/17970 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/03/2019 ai numeri r.g. 7282 r.p. 5887 in favore di [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009  
contro [REDACTED] con sede  
in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

**\*Per la continuità delle trascrizioni sarà necessario trascrivere l'accettazione tacita di eredità relativamente alle due denunce di successione sopra riportate in grassetto.**

***FORMALITA' SUGLI IMMOBILI come risulta da ricerca ipotecaria a partire dal 1981 (vedi allegato n.5 ispezioni ipotecarie)***

-TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 02/06/1998 numeri r.g. 11137 r.p. 9001, di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Castrovillari rep.2608 del 01/06/1995, in favore di Consorzio Agrario Provinciale contro [REDACTED]  
06/08/1938 sugli immobili, tra altri, censiti al fg. 4 p.lle 18, 243 di Spezzano Albanese.

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 04/02/2003 numeri r.g. 3338 e r.p. 341, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 3/02/2003 repertorio 256176 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 500.000,00 € totale 1.000.000 €, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] con sede in Albano Laziale per l'u.n.1 gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano Allo Ionio fg.60 p.lle 112, fg 63 108, Spezzano Albanese fg.3 p.lle 4, 39, 74, 41, 322, 40, 34, 257, 37, 76, 77, 79, 80, 42, 78, fg 4 p.lle 7, 8, 15, 16, 28, 33, 34, 300, 250, 532.

Annotazione del 09/12/2004 erogazione a saldo;

Annotazione del 18/03/2009 atto aggiuntivo di contratto di mutuo



-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 18/05/2004 numeri r.g. 13927 e r.p.1968, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/05/2004 repertorio 274479/45862 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 400.000,00 € totale 800.000 € durata 15 anni, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Pietro in Guarano (CS) per l'u.n.1, [REDACTED] nato a Roma il 20/06/1937 per l'u.n.2, e quali debitori non datori di ipoteca, [REDACTED] S.R.L., gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio u.n.1 foglio 60 particelle 112, foglio 63 particella 108, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 4, 39, 74, 41, 322, 40, 34, 257, 37, 76, 77, 79, 80, 42, 78, foglio 4 particelle 7, 8, 15, 16, 28, 33, 34, 300, 250, 532, fg 3 43, 44, 81, 440; fg 4 p. 35, 9, 32; per u.n.2 Spezzano Albanese foglio 4 particelle 17, 44, 45, 47.

Presente 1° ANNOTAZIONE all'iscrizione, presentata ai numeri 3298/34578 del 9/12/2004, erogazione a saldo; 2° ANNOTAZIONE presentata ai numeri 1030/6940 del 18/03/2009, ATTO AGGIUNTIVO DI CONTRATTO DI MUTUO;

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 04/02/2003 numeri r.g. 3339 e r.p. 342, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 3/02/2003 repertorio 256177 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 500.000,00 € totale 1.000.000 €, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] con sede in S. Pietro in Guarano per l'u.n.1 gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Spezzano Albanese fg.3 p.lle 38 fg.4 p.lle 21, 22, 24, 25, 37, 40, 23, 26, 36257, 39, 43, 41, 42, 46, 48, 49, 244, 256, 357, 210, 245, 246, 255, 253; Cassano Allo Ionio fg.60 p.lle 18, 32, 243, 244. Annotazione del 09/12/2004 erogazione a saldo. Annotazione del 18/03/2009 atto aggiuntivo di contratto di mutuo.

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 18/05/2004 numeri r.g. 13926 e r.p.1967, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/05/2004 repertorio 274478/45861 del Notaio Gissonna Leucio, capitale 400.000,00 € totale 800.000 € durata 15 anni, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED]



gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Spezzano A. fg. 3 p.lla 38, fg.4 p.lle 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 29, 30, 31, 362, 372, 373, 247, 248, 249, 21, 22, 24, 25, 37, 40, 23, 26, 36, 257, 39, 43, 41, 42, 46, 48, 49, 244, 256, 357, 210, 245, 246, 255, 253, fg.60 p.lla 18, 32, 243, 244. 1°annotazione presentata al n. 3296 del 9/12/2004, erogazione a saldo. 2°annotazione presentata al n. 1029 del 18/03/2009, atto aggiuntivo di contratto di mutuo.

-ISCRIZIONE di Ipoteca legale del 02/03/2012 numeri r.g. 6096 e r.p. 466, Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.a., derivante da ruolo del 24/02/2012 rep.337/3412 capitale 83.062,42 €, totale 166.124,84 €, in favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma c.f. 11210661002 contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio (CS), gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio foglio 60 particella 294, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 257322, 440, Spezzano Albanese foglio 4 particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 300, 362, 372, 373.

-TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 19/05/2021 numeri r.g. 13027 RP. 10307, di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Castrovillari rep.1779 del 26/01/2021, contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 09339391006, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio foglio 60 particella 344, 347, 350, 403, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 4, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 257, 322, 440, Spezzano Albanese foglio 4 particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 300, 362, 372, 373, 572 sub.1.

Costi di cancellazione:

La cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta un costo pari a € 35,00 per tassa ipotecaria;

La cancellazione dell'ipoteca legale comporta un costo pari a 94€ importo fisso più lo 0,5% del debito ipotecato.

La cancellazione di ogni pignoramento (per questo lotto sono 2 le trascrizioni di pignoramenti) richiede il pagamento dell'importo totale pari a €294,00 di cui, per l'imposta ipotecaria € 200,00, per bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00.

***Stato di occupazione (vedi allegato n.3 contratti di locazione)***

Attualmente, i terreni del lotto 2 sono stati concessi in locazione alla ditta [REDACTED] Società Agricola srl, a far data dal 15/10/2021 fino al 15/10/2022, dal Custode Giudiziario con contratto transitorio al canone di € 10.000, da corrispondere in unica soluzione; il locatario è stato reso edotto che la conduzione è legata agli esiti della procedura esecutiva e che non sarà opponibile in caso di aggiudicazione.

***Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Dalle indagini svolte sugli immobili pignorati non risultano trascritte domande giudiziali o altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, altre limitazioni d'uso che resteranno a carico dell'acquirente, tranne la seguente formalità:

**-Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Celeste del 22/11/1995 trascritto il 16/01/1996 ai numeri r.p. 1088 e r.g. 1215 presso la Conservatoria di Cosenza sugli immobili censiti al fg.3 p.lle 34, 37, 40, 41, 42, 76, 77, 78, 79, 80, 257, 322 e fg. 4 p.lle 28, 33, 34, 250, 4, 3 in favore del Comune di Spezzano Albanese contro Agrofutura Srl.**

***Vincoli urbanistici (vedi allegato n.6 certificato di destinazione urbanistica)***

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, riporto l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/03/2022 prot. 15330 rilasciato dal Comune di Spezzano Albanese.

4	243-244-247-248-249-250-32-33-36-373-38-39-41-42-46-49	ZONA E PAI
4	10-11-12-113-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-253-356-357-26-28-29-30-330-31-34-35-362-37-4-40-43-48-5-7-8-9	ZONA E

3	257-81-440	ZONA E PAI

Le particelle in ZONA "E" Agricola, art.28 P.R.G.C., dove sono consentiti gli interventi prettamente destinati all'esercizio dell'attività e alla produzione agricola. L'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto con rilascio di singola concessione nel rispetto degli indici e parametri IF 0,03 mc/mq – H 7,50 m – Dc 5,00 m – Df 10,00 m – Ds 10,00 m. Con la legge regionale 16 aprile 2002 n.19 sono state introdotte prescrizioni urbanistiche di cui agli art.51 e 52, riportate in dettaglio nel documento prodotto dall'amministrazione comunale.

Le particelle in ZONA "E" Agricola -PAI area di Rispetto-Perimetro Frane (art. 19 Norme di attuazione e misure di salvaguardia) del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) adottato dalla Regione Calabria Autorità di Bacino con Delibera n°13 del 29/10/2001 ed approvato dalla giunta regionale con delibera n.900 del 31/10/2001, che comprende anche i vincoli Legge Galasso ovvero vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 29-6-1939 n° 1497, per cui sono sottoposti a vincolo paesaggistico: *"I fiumi e torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11-12-1033 n° 1775 , e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

Per quanto riguarda i terreni censiti al foglio 60 del Comune di Cassano allo Ionio è stato rilasciato, tramite SUE, il Certificato di Destinazione Urbanistica del 17/05/2022 prot. 14308 dove sono riportati i seguenti vincoli.

I terreni riportati in catasto al fg.60 p.lle 344, 347, 350, 403 in visrtù della Legge Rerionale n°28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art.65 della L.R. n°19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii ricadono in Zona Agricola "E", assoggettati alle prescrizioni urbanistiche:

*"Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale*

minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni”.

Inoltre ricadono in zona sottoposta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974 n°64 e ss.mm.ii. e ricadono in area di attenzione PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ai sensi del Decreto del Segretario Generale Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale DS n.540 del 13.10.2020. **I terreni ricadono nella fascia di rispetto stradale (S.S. n.534).**

Per completezza descrittiva e documentale, si evidenzia che i pozzi per l'irrigazione con la centrale di derivazione a servizio di tutti gli appezzamenti pignorati, una cabina elettrica di comando ed altri accessori quali servizi igienici e magazzini non sono compresi nel lotto.

**Infatti, dalla ricerca svolta e da quanto emerge dalla visura catastale storica sulle particelle 245 e 246 del foglio 4 di Spezzano Albanese, i terreni su cui ricadono queste opere sono intestati al Demanio dello Stato per le Opere di Bonifica (vedi allegato n.1 ), per questa ragione non sono stati oggetto di pignoramento né sono vendibili, anche se svolgono un servizio essenziale allo svolgimento dell'attività agricola sui lotti pignorati, come raffigurato nella mappa del lotto 2 (vedi riepilogo finale). Dunque, ai fini della vendita giudiziaria, sarà apportata una decurtazione sul valore di mercato degli impianti produttivi pignorati.**

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** nessun fabbricato presente sul lotto 2.

### RELAZIONE LOTTO 3

Terreno ubicato in località Macchiadentro del Comune di Spezzano Albanese (CS), esteso su una superficie pari a 1.09.00 ha.a.ca, censito al foglio 4 p.lla 28 con annesso fabbricato censito provvisoriamente al foglio 4 p.lla 572 sub.1 del NCEU, raggiungibile tramite strada vicinale Serra della Fonrana.

<i>Comune catastale Spezzano Albanese foglio 4</i>					
<i>Provincia di Cosenza</i>					
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie</i>	<i>Sezione – qualità</i>	<i>Reddito</i>	<i>Reddito</i>

		ha a ca	- classe	Dom. €	Agr. €
“	28	00.47.62	PASCOLO 1	9,84	4,92
		00.61.38	FRUTT IRRIG U	158,50	76,08
“	572	Sub 1	Fabbricato industriale D7	Rendita Euro 5.000,00	“
Derivante da costituzione del 20/12/2011, attribuzione rendita presunta Dl 78/2010 Mappale correlato: particella 28 del fg.4					

### **Confini**

Proprietà , stessa ditta e strada comunale .

### **Stato di occupazione (vedi allegato n.3 contratti di locazione)**

Attualmente il lotto 3 ricade nel compendio concesso in locazione alla ditta ██████████ Società Agricola srl, a far data dal 15/10/2021 fino al 15/10/2022, dal Custode Giudiziario con contratto transitorio al canone di € 10.000, da corrispondere in unica soluzione; il locatario è stato reso edotto che la conduzione è legata agli esiti della procedura esecutiva e che non sarà opponibile in caso di aggiudicazione.

### **PROVENIENZA da ricerca ipotecaria a partire dal 1981 (vedi allegati n.4 atti di provenienza e n.5 ispezioni ipotecarie)**

-Atto di compravendita per notar Placco Ludovico del 27/01/1992 rep. 94482 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 25/02/1992 ai numeri r.g. 6761 r.p. 6196 in favore di ██████████ con sede in Latina c.f. 01556310595 contro per la quota di 1/1 degli immobili del foglio 3 p.37 e fg.4 p.lle 28, 33, 34, 300, 250 di Spezzano A.

-Atto di scissione societaria per notar Candiani Francesco del 24/07/2001, rep. 80730 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 13/09/2001 ai numeri r.g. 19848 e r.p. 15775 in favore di ██████████

-Atto di trasformazione societaria per notar De Santis Luigi del 11/05/2009, rep. 31476/14416, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 27/05/2009 ai numeri r.g. 14945 e r.p. 10502 in favore di [REDACTED]

c.f. 06695061009 contro [REDACTED]

AGRICOLA con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

-Atto di trasformazione societaria per notar Calvelli Anna del 18/03/2019, rep. 68244/17970 trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/03/2019 ai numeri r.g. 7282 r.p. 5887 in favore di [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009

contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009.

***FORMALITA' SUGLI IMMOBILI da ricerca ipotecaria a partire dal 1981 (vedi allegato n.5 ispezioni ipotecarie)***

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 04/02/2003 numeri r.g. 3338 e r.p. 341, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 3/02/2003 repertorio 256176 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 500.000,00 € totale 1.000.000 €, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] con sede in Albano Laziale per l'u.n.1 gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano Allo Ionio fg.60 p.lle 112, fg 63 108, Spezzano Albanese fg.3 p.lle 4, 39, 74, 41, 322, 40, 34, 257, 37, 76, 77, 79, 80, 42, 78, fg 4 p.lle 7, 8, 15, 16, 28, 33, 34, 300, 250, 532.

Annotazione del 09/12/2004 erogazione a saldo;

Annotazione del 18/03/2009 atto aggiuntivo di contratto di mutuo

-ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria del 18/05/2004 numeri r.g. 13927 e r.p.1968, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/05/2004 repertorio 274479/45862 del Notaio Gissonna Leuccio, capitale 400.000,00 € totale 800.000 € durata 15 anni, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 00651990582 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Pietro in Guarano (CS) per l'u.n.1 [REDACTED] nato a Roma il 20/06/1937 per l'u.n.2, e quali debitori non datori di ipoteca, [REDACTED]

S.R.L., gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio u.n.1 foglio 60 particelle 112, foglio 63 particella 108, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 4, 39, 74, 41, 322, 40, 34, 257, 37, 76, 77, 79, 80, 42, 78, foglio 4 particelle 7, 8, 15, 16, 28, 33, 34, 300, 250, 532, fg 3 43, 44, 81, 440; fg 4 p. 35, 9, 32; per u.n.2 Spezzano Albanese foglio 4 particelle 17, 44, 45, 47.

Presente 1° ANNOTAZIONE all'iscrizione, presentata ai numeri 3298/34578 del 9/12/2004, erogazione a saldo; 2° ANNOTAZIONE presentata ai numeri 1030/6940 del 18/03/2009, ATTO AGGIUNTIVO DI CONTRATTO DI MUTUO;

-TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento Immobiliare del 19/05/2021 numeri r.g. 13027 RP. 10307, di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Castrovillari rep.1779 del 26/01/2021, contro [REDACTED] con sede in Cassano allo Ionio c.f. 06695061009, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma c.f. 09339391006, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili censiti nel comune di Cassano allo Ionio foglio 60 particella 344, 347, 350, 403, Spezzano Albanese foglio 3 particelle 4, 34, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 257, 322, 440, Spezzano Albanese foglio 4 particelle 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 253, 256, 257, 300, 362, 372, 373, 572 sub.1.

I costi per le cancellazioni sono pari a:

La cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta un costo pari a € 35,00 per tassa ipotecaria;

La cancellazione del pignoramento richiede il pagamento dell'importo totale pari a €294,00 di cui, per l'imposta ipotecaria € 200,00, per bollo € 59,00 e tassa ipotecaria € 35,00.

#### ***Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Dalle indagini svolte, sugli immobili pignorati non risultano trascritte domande giudiziali o altre trascrizioni, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, altre limitazioni d'uso che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Altri vincoli***

**-Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Celeste del 22/11/1995 trascritto il 16/01/1996 ai numeri r.p. 1088 e r.g. 1215 presso la Conservatoria di Cosenza sugli immobili censiti al fg.3 p.lle 34, 37, 40, 41, 42, 76, 77, 78, 79, 80, 257, 322 e fg. 4 p.lle 28, 33, 34, 250, 4, 3 in favore del Comune di Spezzano Albanese contro Agrofutura Srl.**

***Vincoli urbanistici (vedi allegato n.6 certificato di destinazione urbanistica)***

Per i vincoli urbanistici che resteranno a carico dell'acquirente, riporto l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/03/2022 prot. 15330 rilasciato dal Comune di Spezzano Albanese.

4	28	ZONA E
---	----	--------

Le particelle in ZONA "E" Agricola, art.28 P.R.G.C., dove sono consentiti gli interventi prettamente destinati all'esercizio dell'attività e alla produzione agricola. L'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto con rilascio di singola concessione nel rispetto degli indici e parametri IF 0,03 mc/mq – H 7,50 m – Dc 5,00 m – Df 10,00 m – Ds 10,00 m. Con la legge regionale 16 aprile 2002 n.19 sono state introdotte prescrizioni urbanistiche di cui agli art.51 e 52, riportate in dettaglio nel documento prodotto dall'amministrazione comunale.

***Fabbricati presenti (vedi allegato n.8, elaborati planimetrici di rilievo)***

All'interno del compendio pignorato riportato nel Lotto 3 esistono gruppi di edifici a servizio dell'attività agricola, realizzati in epoche diverse: l'immobile censito al NCEU fg.4 particella 572 sub1, ricadente all'interno della particella 28 del foglio 4 di Spezzano Albanese, è un capannone di mq. 1.150 a cui sono stati addossate altre opere in calcestruzzo (4 vasche di dimensioni pari a mq 35, mq 42, mq 35, mq 33), un locale spogliatoio e servizi igienici distinto per generi di mq 28, in pessimo stato di conservazione, una tettoia aperta da tre lati per ricovero macchine e attrezzi di mq 135, ed infine, una platea di contenimento con pareti laterali per scarti di lavorazione di mq 56.

Il capannone è stato oggetto di **Concessione Edilizia n°680 del 06/09/1994**, rilasciata alla ditta [REDACTED] e di **Concessione di Variante** in corso d'opera per ubicazione e sostituzione della realizzazione da calcestruzzo a prefabbricato, regolarmente accettata dal Comune in data

10/05/1996 (vedi allegato fascicolo urbanistico).

**Non risulta presente il Certificato di Collaudo Statico ne' il Certificato di Agibilità S.C.A.**

L'immobile è un 'fabbricato fantasma' rilevato dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 20/12/2011 che ha attribuito l'identificativo catastale numero 572 subalterno 1, categoria catastale D7 e rendita presunta di € 5.000,00 (vedi visura storica sintetica per immobile); non sono reperibili le planimetrie essendo una costituzione fatta tramite indagine cartografica, sarà quindi a carico dell'aggiudicatario perfezionare la pratica inserendo tutti i subalterni delle varie opere murarie, presentando un atto di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali. Per l'immobile è stato prodotto un elaborato grafico riassuntivo di tutti i rilievi topografici eseguiti durante i sopralluoghi (v. allegato n.8). Sarà necessario completare l'accatastamento dei corpi di fabbrica presenti.

Relativamente a tutti gli altri manufatti accessori al capannone, non sono stati rinvenuti atti concessivi o dichiarazioni di inizio attività edilizia o qualsivoglia titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione in favore della ditta Agrofutura nè di quelle che si sono succedute nella proprietà; si tratta di opere che erano funzionali alla lavorazione della frutta ma che ora sono inutilizzate pur essendo in buono stato di conservazione.

Le 'vasche' ricadono in edilizia libera non soggetta al rilascio di concessione ma realizzabili con SCIA e senza obbligo di deposito dei calcoli statici poiché, trattandosi di opere interrato, ai fini sismici sono inserite nell'allegato A, punti 9 e 10, della Deliberazione di Giunta Regionale del 22 luglio 2011, n. 330 'Approvazione elenco opere dichiarate «minori». Indirizzi interpretativi in materia di sopraelevazione di edifici esistenti'.

La 'tettoia', di superficie pari a 135 mq, saldamente ancorata al suolo, è priva di titolo autorizzativo come pure i 'locali spogliatoi' e i 'servizi igienici', privi del deposito dei calcoli strutturali presso l'ex Genio Civile ora Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria e dell'atto di asservimento della superficie presentando piano di sviluppo aziendale in ossequio alla L.R. n°19/2002 art. 50, 51, 52 e succ. mm. ed ii..

Per completezza descrittiva e documentale si fa menzione che, a circa 200 mt dal capannone, vi sono altri manufatti edilizi, alcuni dei quali ospitano i pozzi per l'irrigazione con la centrale di

derivazione a servizio di tutti gli appezzamenti pignorati, una cabina elettrica di comando ed altri accessori quali servizi igienici e magazzini. **Dalla ricerca svolta e da quanto emerge dalla visura catastale storica sulle particelle 245 e 246 del foglio 4 di Spezzano Albanese, i terreni su cui ricadono queste opere sono intestati al Demanio dello Stato per le Opere di Bonifica (vedi allegato n.1 ), per questa ragione non sono stati oggetto di pignoramento né sono vendibili, anche se svolgono un servizio essenziale allo svolgimento dell'attività agricola sui lotti pignorati, come raffigurato nella mappa del lotto 2 (vedi riepilogo finale). Dunque, ai fini della vendita giudiziaria, sarà apportata una decurtazione sul valore di mercato degli impianti produttivi pignorati.**

*Regolarità edilizia (vedi allegato n.7, documentazione e fascicolo urbanistico del Comune di Spezzano Albanese)*

Come detto, sulla particella 28 del foglio 4, è presente un capannone che, dal fascicolo edilizio reperito presso il Comune di Spezzano Albanese, risulta realizzato con Concessione del 29.11.1994 n° 884 rilasciata alla ditta [REDACTED] con le planimetrie di progetto si è svolta una verifica in loco da cui è emersa una rispondenza positiva nelle misure e nella tipologia costruttiva da progetto; il capannone si trova in buono stato di conservazione fatta eccezione per alcune infiltrazioni d'acqua dalle gronde interne, i pilastri la copertura e il pavimento sono ancora in buono stato di conservazione, mentre l'impianto elettrico è stato oggetto di predazione vandalica.

Dalla verifica sul sito tuttavia, è stata riscontrata la presenza di altre opere edilizie di cui tuttavia non sono emerse pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Spezzano Albanese; trattasi di opere in calcestruzzo a destinazione tecnica (probabilmente servivano per un trattamento delle acque), consistono in quattro vasche di 33 mq., 35 mq., 42 mq., 35 mq., con altezze variabili, inoltre, a ridosso del capannone principale, sul lato est vi è una ulteriore vasca con un lato aperto delle dimensioni di 56 mq. (usata per l'accumulo degli scarti di lavorazione), mentre sul lato nord vi sono dei locali docce, spogliatoi e servizi igienici per 108 mq., oramai inutilizzabili e fatiscenti. Per finire, è presente una tettoia aperta di circa 135 mq. per ricovero attrezzature, in discrete condizioni di manutenzione (vedi allegati n.8 disegni architettonici di rilievo e allegato n.10, reperto fotografico). Come detto, per le opere descritte, non vi è alcuna traccia documentale in Comune, né richieste di concessione né comunicazioni di tipo edilizio per

opere accessorie a servizio dell'attività agricola.

Riepilogando l'attività di accertamento delle regolarità edilizie/urbanistiche, emerge che il capannone è privo della Denuncia al Catasto (attualmente identificato con mappale provvisorio) e del Certificato di Collaudo Statico, il mancato rilascio della Agibilità S.C.A. per i quali possiamo quantificare una spesa per regolarizzazione pari a **4.500,00 €** di cui 1.500,00 € per il certificato di collaudo, 2.000,00 € per le prove dei materiali presso laboratori autorizzati, 1.000,00 € per oneri, tributi e depositi.

Le irregolarità edilizie di maggior rilievo riguardano invece le altre opere minori, in particolare:

**-Aumento di volumetria per i locali servizi igienici e spogliatoi: 8,6 mt x 12,60 mt = 108,36 mq x mt 3, totale mc. 325;**

**-Realizzazione di tettoia aperta da tre lati adiacente capannone, in ferro di mt 18 x mt 7,50=135 mq;**

**-Realizzazione di vasche in c.a. per trattamento acque e servizio attività agricola, fuori volumetria.**

#### *Sanatoria urbanistica*

Per le strutture adiacenti al capannone si può intraprendere la procedura di sanatoria in ossequio al D.P.R. 380 del 2001 come opere che rientrano nel 2% del fabbricato concessionato, inoltre va aggiunto che per quanto riguarda le vasche in c.a. essendo interrato e non agibili non corre l'obbligo del deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile, sarà dunque sufficiente presentare domanda di concessione in Sanatoria presso lo sportello SUEP del Comune di Spezzano Albanese.

Per quanto riguarda invece i locali bagni e spogliatoi e la tettoia ricovero macchine e attrezzi (che eccede la misura dei 30 mq. per i quali non sarebbe necessaria sanatoria) andrà presentata SCIA alternativa alla concessione, corredandola dei calcoli statici e del deposito all'Ex Genio Civile, con il Piano di Sviluppo Aziendale come da L.R. 19/2002 art. 50-51-52 e successive modifiche ed integrazioni, atto di asservimento della superficie di circa 8.307,69 mq (indice di edificabilità 0,1 per attività produttive).

Riassumendo, i costi di regolarizzazione degli abusi evidenziati, possono essere così quantificati:

*Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari*

Per i locali bagni e spogliatoi: € 6.500,00 per progettazione, calcoli statici, e presentazione concessione in Sanatoria, cui si aggiungono € 6.000,00 come oneri amministrativi e di urbanizzazione per un costo totale presunto pari a circa € 12.500,00.

Per la tettoia: presentazione di SCIA alternativa alla concessione, con Piano di sviluppo aziendale, calcoli statici e deposito all'ex Genio Civile, con elaborati grafici per un costo totale presunto pari a circa € 6.500,00.

I costi di accatastamento dei corpi di fabbrica: € 9.000,00 totali di cui € 5.500,00 per capannone, € 3.500,00 per tettoia e spogliatoi per un costo totale presunto pari a circa 18.000,00 €.

Altre spese per capannone: 1.500,00 € per il certificato di collaudo, 2.000,00 € per le prove dei materiali presso laboratori autorizzati, 1.000,00 € per oneri, tributi e depositi, totale **4.500,00 €**.

**Totale costi: 12.500,00+6.500+18.000+4500= 41.500,00 €**

Sempre sulla particella 28 del foglio 4 di Spezzano Albanese, il Comune in data 10.5.1996 con il n°745 aveva rilasciato concessione edilizia per la realizzazione di una casa rurale per il custode dell'azienda che doveva sorgere a circa 25 mt dal capannone: tale opera non è mai stata realizzata e non vi sono tracce di scavi per le fondazioni.

### ***Procedimenti di Valutazione Economica***

#### ***Valore di mercato dei lotti 1, 2, 3***

La valutazione dei beni pignorati ha richiesto un'analisi di mercato riferibile alla natura stessa dei beni, seguendo un primo procedimento di stima analitico comparativo che comprende un esame di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili tra cui l'ubicazione, l'accessibilità, la destinazione d'uso, la tecnologia impiegata, lo stato di conservazione e d'uso delle strutture e degli impianti, la presenza di accessori e pertinenze nonché l'occupazione e la presenza delle strutture annesse. La seconda metodologia di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi.

Premesso quindi che il mercato fondiario regionale vive condizioni disomogenee nelle sue provincie, dove ad una certa stanchezza localizzata nel versante ionico Crotonese e basso Ionio, si contrappone una buona vivacità della fascia tirrenica delle altre provincie calabresi, questo è da ricondurre alla precarietà dell'approvvigionamento idrico dai laghi silani e alle condizioni orografiche che poco si prestano ad una agricoltura moderna e meccanizzata, le pianure di Gioia Tauro, di Lamezia Terme e di Sibari sono invece da sempre aree vivaci dal punto di vista del mercato immobiliare, giustificate da una giacitura facilmente meccanizzabile, una fertilità del suolo (pianura alluvionale) e la presenza sul territorio di organizzazioni di produttori per la concentrazione del prodotto, la lavorazione e la rete commerciale sui mercati agricoli nazionali.

Il compendio da stimare è posto, in particolare, all'interno della piana di Sibari, in un areale a forte vocazione per la produzione e la lavorazione di drupacee, con un indirizzo produttivo coerente alla vocazione del territorio, presenta quindi tutti gli elementi favorevoli al soddisfacimento del mercato immobiliare in ambito agricolo produttivo: seppur risulti bisognoso di un progetto a lungo termine di reimpianto, nel breve-medio periodo può considerarsi ancora sostenibile.

Al fine della corretta valutazione e della formazione in più lotti, si mette in evidenza che i pozzi per l'irrigazione con la centrale di derivazione a servizio di tutti gli appezzamenti pignorati, sono ricadenti nelle particelle 245 e 246 del foglio 4 di Spezzano Albanese, intestate al Demanio dello Stato per le Opere di Bonifica, estranee alla procedura.

#### *1. Metodologia di stima sintetica comparativa*

La determinazione del probabile valore di mercato dei beni sottoposti a procedura è stato raggiunto raccogliendo sul territorio informazioni circa transazioni effettuate, consultazione dei borsini immobiliari e riviste di settore, utilizzando anche il principio estimativo della comparabilità degli investimenti si è arrivati all'individuazione di una forcella di valori, e ricorrendo cautamente al criterio della media si sono individuati i valori da utilizzare per la base di calcolo.

Dalle ricerche sul mercato risulta che i valori di mercato per i pescheti ricadenti nel comune di Cassano allo Ionio sono compresi tra i 35.000 e i 45.000 €/ha, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti, quindi dell'estensione, dell'accorpamento, della

viabilità, dei sistemi di approvvigionamento idrico, dell'anno d'impianto, della distanza dai centri di lavorazione e commercializzazione, etc.; nel caso de quo abbiamo elementi favorevoli, tra i quali annoveriamo l'estensione medio-grande, l'ottima giacitura e le caratteristiche agronomiche dei terreni, nonché la vicinanza con lo stabilimento della cooperativa agricola 'CICO', mentre giocano a sfavore l'età degli impianti che, nel caso in cui non si attui un programma di reimpianto a rotazione, proietterebbero la capacità reddituale non oltre i 5-7 anni.

Esaminati anche i dati raccolti e pubblicati su riviste di settore che registrano i valori per transazioni immobiliari, registrate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari (fonte *Informatore Agrario*), è stato possibile individuare il più probabile valore economico dei beni staggiti che può attestarsi nel range dei 35.000-45.000 €/ha per frutteti, valore medio 40.000 €/ha, e per i seminativi un valore compreso tra i dei 20.000-30.000 €/ha.

## 2. Metodologia di stima secondo capitalizzazione del reddito.

Tale metodo di valutazione analitico si basa sulla determinazione dell'utile di esercizio determinato con un bilancio costi/ricavi diviso un coefficiente che riporti all'attualità i redditi futuri tenuto conto dell'anno in cui si trova il frutteto.

### 1) FRUTTETI

Considerando una produzione di 280 qli/ha di drupacee (da intendersi come pesche, albicocche, percoche ect) ad un prezzo medio di 0,90 €/kg, si ottiene un ricavo di 25.200 €/ha a cui si sottraggono le seguenti voci di costo:

*Spese ad ettaro pescheto/albicoccheto:*

-potatura verde (4persone x 6ggx70€/gg) 1.680

-potatura secca (3 persone x 3ggx 70€/gg) 630

-cure fitosanitarie almeno 4 interventi (m.o. più prodotti fitosanitari) 3.800

-raccolta prodotto (80gg x 70€/gg) 5.600

*Sommano spese 11.710 €/ha*

**Reddito annuo: ricavi - spese= 25.200-11.710= 13.490 €/ha**

Per il calcolo della capitalizzazione dei redditi per colture poliennali, utilizzeremo un tasso del 2,8% che appare attuale visto l'andamento del mercato finanziario per investimenti di pari durata e l'inflazione, da cui, inserendo i valori nella formula estimativa otterremo:

$V_f$  valore fondiario       $R_n$  reddito netto       $r$  saggio di capitalizzazione       $q^n = (1+r)^n$  coeff. Attualizzazione per colture poliennali

$$V_f = R_n \cdot 1/q^n = 13.490 \times 0,42 = 32.119,04 \text{ arrotondato } 32.000 \text{ €/ha} \quad \text{valore unitario pescheti ad ettaro.}$$

Per meglio rappresentare le condizioni del patrimonio oggetto di pignoramento sono dell'idea che i due valori trovati siano da mediare per non svilire il potenziale del patrimonio fondiario e non sovrastimare il soprassuolo che si avvia alla fine del suo ciclo economico, per tale motivo considererò un valore medio di  $(€32.000 + €40.000)/2 = 36.000 \text{ €/ha}$

## 2) Seminativi

I costi di produzione si compongono di lavorazioni e di materie prime:

- lavorazioni di preparazione del letto di semina quali aratura, erpicatura, fresatura;
- concimazione di fondo e semina con geo-disinfestante, rullatura e diserbo;
- concimazione di copertura e sarchiatura;
- irrigazione;
- trebbiatura ed essiccazione;
- concimi di presemina 20-10-10;
- seme ibrido certificato ENSE;
- insetticida disinfestante, diserbo di pre o post-emergenza;
- concime a base di urea di copertura;

Riporto per semplicità di lettura, una tabella riepilogativa con le voci di costo e gli importi riferiti ad ettaro.

Lavorazioni	Costo unitario €/ha	Materie prime	Costo unitario €/ha/dose/q.le
Aratura	120	Concime	46x3= 138
Erpicatura	40	20-10-10	
Fresatura	60	(3qli/ha)	

Semina con posa concime	70	Seme ibrido 2,5 dosi/ha	65x2,5=162,5
Diserbo, Rullatura	30 20	Diserbo post-pre emergenza	90
Concimazione Sarchiatura	100	Urea 46%N 3 qli /ha	45x3=135
Irrigazione	110		
Trebbiatura	150		
Essiccazione	270		
<b>Somma</b>	<b>€ 970,00</b>	<b>Somma</b>	<b>€ 525,50</b>

Totale costi di produzione per ettaro di mais:  $970 + 525,5 = 1.495,5$  €/ha.

Considerata una produzione di granella pari a 110 q.li/ha, ad un prezzo di 20 €/q.le, si ottiene un ricavo di 2.200,00 €.

**Reddito annuo: ricavi - spese = 2.200 - 1.495,5 = 704,50 €/ha.**

La coltivazione di erba medica che si protrae per 4 anni, prevede delle maggiori spese all'anno di impianto e un carico minore i tre anni a seguire. Sono comuni al mais, le lavorazioni preparatorie del letto di semina, la stessa semina e rullatura previa concimazione di fondo, poi saranno necessarie le irrigazioni le concimazioni e le operazioni di fienagione (*taglio, rivoltamento, andatura, pressatura e raccolta*), per una media di almeno 4 raccolti all'anno; le produzioni sono modeste il primo anno, ottimali il secondo e terzo e mediocri il quarto, di seguito riporto tabella costi operazione:

Lavorazioni	Costo unitario €/ha	Materie prime	Costo unitario €/ha/dose/q.le
Aratura	120	Concime	48x3=144
Erpicatura	40	18-46 3 qli	
Fresatura	60		
Concimazione	40	Seme	180
Semina	60	Concime nitrato 1,5qlix 4 tagli	65x1,5x4= 390
Rullatura	20		
Irrigazione	40x4= 160		
Fienagione	120x4=480		

Sommano	980 €	Sommano	714 €

Il totale dei costi di produzione di un ettaro di medica saranno dati dalla somma di tutte le operazioni per il primo anno, e dalla somma delle sole irrigazioni concimazioni e fienagione per i restanti tre anni dunque,  $980+(40+160+470)\times 3= 2.990$  €, e come materie prime quelle tutte quelle del primo anno più le sole concimazioni nitriche per i restanti tre anni ovvero  $714+390+390+390= 1.884$  € per un totale dei quattro anni di € 4.874 o, ad anno pari a € 1.218,50, di contro si può considerare una produzione di fieno pari a 80 qli il primo anno, 130 qli il secondo e il terzo e 60 il quarto, per totali 400 qli che per semplicità di calcolo consideriamo 100 qli/anno, per un prezzo medio di mercato di 20€/qle danno un ricavo lordo di € 2.000, quindi:

**Reddito annuo: ricavi - spese = 2.000 - 1.218,50 = 781,5 €/ha.**

Applicando la media dei valori appena ricavati alla formula estimativa:

$R_n \text{ medio} = (781,5 + 704,5) / 2 = 743$  €/ha

$V_f$  valore fondiario       $R_n$  reddito netto       $r$  saggio di capitalizzazione

**$V_f = R_n * r = 743 / 0,028 = 26.535,71$  €/ha, arrotondato 25.000 €/ha valore unitario seminativi**  
 (congruo con il primo metodo di stima).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Comune catastale Spezzano Albanese foglio 4					
Provincia di Cosenza					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione - qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
4	41	00.25.00	SEMIN IRRIG U	15,49	7,75
"	42	00.55.20	SEMIN IRRIG U	34,21	17,11
"	46	00.51.30	SEMIN IRRIG U	31,79	15,90
"	48	00.60.80	SEMIN IRRIG U	37,68	18,84
"	49	00.61.50	SEMIN IRRIG U	38,11	19,06
Superficie catastale ha a ca 2.53.80					

Il valore dei terreni di natura seminativo irriguo, di superficie totale pari a 2.53.80 ha, considerando il più probabile valore unitario pari a 25.000 €/ha, risulta pari a **63.450,00 euro**.

Calcolo adeguamenti alla stima:

Stato d'uso e di manutenzione	0%
Stato di possesso (locazioni transitorie non opponibili)	0%
Vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura	-0,5%
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia da vizi occulti	-1,0%
Spese di bonifica	0%
<b>Totale decurtazioni per adeguamenti:</b>	<b>€ 951,75</b>

Valore adeguato: € 63.450,00 - € 951,75 = 62.498,25 arrotondato a € 62.500,00 (arrotondato).

**Valore finale della quota pari a 1/1 del lotto n.1**

**62.500,00 €**

(sessantaduemilacinquecento,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

Comune catastale Cassano allo Jonio, foglio 60 Provincia di Cosenza					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione - qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
60	344	00.00.15	SEMINATIVO 3	0,05	0,03
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 18 del fg.60					
"	347	00.53.00	FRUTTETO U	109,49	52,01
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 243 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					
"	403	00.05.84	AGRUMETO	216,23	78,63
"	350	00.10.00	FRUTTETO IRR U	20,66	9,81
Derivante da frazionamento del 05/05/2016 della particella 244 del fg.60 a sua volta derivante da frazionamento del 26/01/1996 della particella 25 del foglio 60					

Comune catastale Spezzano Albanese, foglio 3 Provincia di Cosenza					
Foglio	Particella	Superficie ha a ca	Sezione - qualità - classe	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
3	257	00.16.20	SEMINATIVO IRR U	10,04	5,02
"	322	01.70.25	PESCHETO U	439,63	211,02
"	34	01.94.30	PESCHETO U	501,74	240,83



Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
 Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

“	21	00.07.50 00.75.60	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	4,46 195,22	2,32 93,71
“	22	00.68.90	PESCHETO U	177,92	85,40
“	23	00.11.80 01.32.60	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	7,31 342,41	3,66 164,36
“	24	00.75.20	FRUTT IRRIG U	194,19	93,21
“	243	00.06.30	SEMIN IRRIG U	3,90	1,95
“	244	00.67.20	SEMIN IRRIG U	41,65	20,82
“	247	00.09.60	SEMINATIVO 3	1,74	0,99
“	248	00.12.80	SEMINATIVO 3	2,31	1,32
“	249	00.19.00	SEMINATIVO 3	3,43	1,96
“	25	00.55.22 00.91.28	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	34,22 235,71	17,11 113,14
“	250	00.41.10	SEMIN IRRIG U	25,47	12,74
“	253	00.04.00 00.13.20	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,48 34,09	1,24 16,36
“	256	00.03.63 00.41.87	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	2,25 108,12	1,12 51,90
“	257	00.02.82 00.13.18	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	1,75 34,03	0,87 16,34
“	26	00.62.40	FRUTT IRRIG U	161,13	77,34
“	29	00.31.22 00.03.88	PESCHETO U SEMINATIVO 3	80,62 0,70	38,70 0,40
“	30	00.40.00	PESCHETO U	103,29	49,58
“	300	00.43.10	FRUTT IRRIG U	111,30	53,42
“	31	00.48.00	PESCHETO U	123,95	59,50
“	32	00.70.40	SEMINATIVO 3	12,73	7,27
“	33	01.65.70	SEMIN IRRIG U	102,69	51,35
“	34	00.52.30	PESCHETO U	135,05	64,83
“	35	00.33.50	PESCHETO U	86,51	41,52
“	36	00.66.80	SEMIN IRRIG U	41,40	20,70
“	362	01.01.25	FRUTT IRRIG U	261,46	125,50
“	37	00.02.88 00.30.82	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	1,78 79,59	0,89 38,20
“	372	01.07.70	SEMINATIVO 3	19,47	11,12
“	373	00.95.50	PESCHETO U	246,61	118,37
“	38	00.36.80	SEMIN IRRIG U	22,81	11,40
“	39	00.21.00	SEMIN IRRIG U	13,01	6,51
“	4	00.09.82 01.58.68	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	1,78 409,76	1,01 196,68

“	40	00.10.28 00.24.12	SEMIN IRRIG U FRUTT IRRIG U	6,37 62,28	3,19 29,90
“	43	00.08.27 00.71.73	SEMIN IRRIG U PESCHETO U	5,13 185,23	2,56 88,91
“	5	00.05.47 00.95.78	SEMINATIVO 3 FRUTT IRRIG U	0,99 247,33	0,57 118,72
“	7	00.71.60	PASCOLO 1	14,79	7,40
“	8	00.93.40	FRUTT IRRIG U	241,19	115,77
“	9	00.88.40	FRUTT IRRIG U	228,27	109,57

Il valore dei terreni coltivati a frutteti irrigui, di superficie totale pari a 49.58.99 ha, considerando il più probabile valore unitario pari a 36.000 €/ha, risulta pari a **1.785.236,40 €**.

*Calcolo adeguamenti alla stima:*

Stato d'uso e di manutenzione	0%
Stato di possesso ( <i>locazioni transitorie non opponibili</i> )	0%
Vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura*	-1,0%
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia da vizi occulti	-1,0%
Spese di bonifica	0%
<b>Totale decurtazioni per adeguamenti:</b>	<b>€ 35.704,73</b>

Valore adeguato: € 1.785.236,40 - € 35.704,73 = 1.749.531,67 arrotondato a € 1.749.500,00

\* la decurtazione tiene conto delle particelle sul foglio 60 del Comune di Cassano, pertinenze stradali improduttive. Inoltre comprende lo 'scomodo' dovuto alla centralina d'irrigazione locali annessi, posti su terreni non compresi nel lotto.

**Valore finale della quota pari a 1/1 del lotto n.2**

**1.749.500,00 €**

(unmilionesettecentoquarantanovemilacinquecentoeuro,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3

Il lotto 3 è composto dalla particella 28 del foglio 4 del Comune di Spezzano Albanese della superficie di 1.09.00 ha, su cui ricade un capannone industriale di mq 1.150 con altre opere edilizie accessorie come un'area pertinenziale a fondo asfaltato con sistema di canalizzazione delle acque piovane, pavimentazione bitumata carrabile per tot 3.000 mq, accesso autonomo da strada vicinale e area agricola residua della particella 28, coltivata a drupacee per mq 7.900; per la parte edile si considera un valore a mq di € 350/mq come costo di ricostruzione delle opere in calcestruzzo, e per l'area pertinenziale delle opere murarie un valore pari a 140 €/mq, a cui si applica un coefficiente di vetustà appropriato.

Tipologia	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Coeff. vetustà	Valore €
Vasche in c.l.s. n.1, n.2, n.3, n.4	35+ 42+ 35+ 33= 145	350	0,75	38.062,50
Tettoia aperta	126	350	0,75	33.075,00
Vasca scarti lavorazione	56	350	0,75	14.700,00
Bagni e spogliatoi	28	350	0,50	4.900,00
Capannone	1.150	350	0,75	301.875,00
Area pertinenziale	3.000	140	0,60	252.000,00
Area agricola residua	7.900	3,6	-	28.440,00
Totale €				673.052,50

Il valore di mercato del lotto 3 risulta pari a 673.052,50 euro.

*Calcolo adeguamenti alla stima:*

Stato d'uso e di manutenzione (già considerato nei coeff. vetustà)	0%
Stato di possesso (locazioni transitorie non opponibili)	0%
Vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura	-0,5%
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia da vizi occulti	-1,0%
Spese di bonifica	0%
<u>Totale decurtazioni per adeguamenti:</u>	€ 10.095,78

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

Spese urbanistiche, catastali, edilizie, sanatorie:

€ 41.500,00

Valore adeguato: € 673.052,50 - 10.095,78 - 41.500,00 € = 621.456,72 arrotondato a €  
621.500,00 €

**Valore finale della quota pari a 1/1 del lotto n.3**

**621.500,00 €**

(seicentoventunmilacinquecentoeuro,00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**RIEPILOGO VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
62.500,00 €	1.750.000,00 €	621.500,00 €
<b>TOTALE EURO 2.434.000,00</b>		

**ALLEGATI alla perizia di stima immobiliare n.45/2021 RE**

- 1. Visure catastali immobili/soggetto**
- 2. Stralci di mappa catastali**
- 3. Contratti di affitto**
- 4. Atti di provenienza**
- 5. Ispezioni ipotecarie**
- 6. Certificati di destinazione urbanistica**
- 7. Documentazione urbanistica/edilizia**
- 8. Elaborati planimetrici di rilievo**
- 9. Verbali di sopralluogo**
- 10. Reperto fotografico**
- 11. Riepilogo formalità sui lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

**Di seguito si allega un riepilogo descrittivo dei lotti con cartografia rappresentativa, mentre nell'allegato 11, vista la mole dei dati, sono riportate tutte le provenienze-formalità-altri vincoli consultabili per ciascuna particella pignorata, considerato che all'interno delle relazioni sono in forma accorpata per gruppi.**

*Sperando di aver ottemperato al mandato conferitomi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Castrovillari, si ringrazia per la fiducia concessa e si resta a disposizione per ogni chiarimento.*

Lamezia Terme lì, 08/07/2022

*L'esperto*

*Dott. Manolo Arturo Giuseppe Pasini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente tecnico d'ufficio Dottore Agronomo Pasini Manolo Arturo Giuseppe  
Procedimento d'esecuzione immobiliare n.45-2021 R.E. Tribunale di Castrovillari

**Di seguito si allega un riepilogo descrittivo dei lotti con cartografia rappresentativa, mentre nell'allegato 11, vista la mole dei dati, sono riportate tutte le provenienze-formalità-altri vincoli consultabili per ciascuna particella pignorata, considerato che all'interno delle relazioni sono in forma accorpata per gruppi.**

*Sperando di aver ottemperato al mandato conferitomi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Castrovillari, si ringrazia per la fiducia concessa e si resta a disposizione per ogni chiarimento.*

Lamezia Terme lì, 08/07/2022

*L'esperto*

*Dott. Manolo Arturo Giuseppe Pasini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it