

TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E.

Dott.ssa Francesca RINALDI

Processo Esecutivo Immobiliare N° 8/2025

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE Spa

DEBITORE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Vittorio COSCARELLA

CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO: Geom. Luciano Celia

* * * * *

Io sottoscritto Geom. CELIA Luciano, nato a Catanzaro il 03.02.1958, con studio in Catanzaro alla Via Montecorvino, n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n° 2499, P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 1007, nominato C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 8/2025 promosso da:

BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE Spa;

contro:

dall'III.mo G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi giusto provvedimento del 04.04.2025 e accettazione incarico del 04.04.2025.

In data odierna, ai sensi dell'art. 195 del c.p.c., deposita la propria

ASTE GIUDIZIARIE® Relazione

Esponendo i fatti e le argomentazioni che seguono.

1.1. PREMESSA

Con provvedimento del 04.04.2025 il sig. G.E. dott.ssa Francesca Rinaldi del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 8/2025 promosso da:

BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE Spa;

contro:

Geom. Luciano Celia

Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –

cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente all'accettazione della nomina del 04 aprile 2025 e previa CONVOCAZIONE all'esecutato in data 16 aprile alle 9,45 accompagnato dal custode giudiziario - Avv. Vittorio Coscarella - mi sono portato presso il terreno oggetto di processo esecutivo immobiliare posto in Cropani (CZ) e identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 122.

Dopo aver atteso 30 minuti e accertata l'assenza del debitore lo scrivente ha realizzato un attento sopralluogo dei terreni accertando che gli stessi sono terreni di qualità prettamente Oliveto.

Nel realizzare il sopralluogo lo scrivente ha adempiuto giusto documento fotografico che attesta lo stato dei luoghi.

COMUNE DI CROPANI – STRALCIO DI MAPPA



INDAGINI e SOPRALLUOGO DEL 16.04.2025

2.2.1. INDAGINI

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Francesca Rinaldi e successiva accettazione del 04 aprile 2025, lo scrivente, preliminarmente al sopralluogo di verifica dello stato del terreno, ha realizzato tutte le verifiche tecniche presso:

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- I'Agenzia delle Entrate Catasto:

- o Visura storica terreno foglio n. 21 part. 114 e 122 (*vedi allegati sub. 04 e sub. 05*);
- o Stralcio di mappa/ortofoto foglio n. 21 Comune di Cropani (*vedi allegato sub. 02*);

- Comune di Cropani:

- o C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica) terreno N.C.T. foglio 21 part.lle 114 e 122 (*vedi allegato sub. 06*);
- o Stralcio PRG Comune di Cropani (*vedi allegato sub. 06*);

Atti di Provenienza:

Notaio Gianluca Perrella: Atto del 27/01/2006 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 77692 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 02/02/2006 (*vedi allegato sub. 07*).

2.2.2. SOPRALLUOGO del 16 Aprile 2025 (*vedi allegato n. 01*)

Per come concordato con il Custode Avv. Vittorio Coscarella in data 16 Aprile dell'anno 2025 alle ore 9,45 lo scrivente si è portato sul luogo oggetto di consulenza tecnica sito nel Comune di Cropani (CZ) e più precisamente presso il terreno oggetto di esecuzione.

Quindi alle ore 10,15 alla presenza dei sigg.:

DEBITORE: NESSUNO E' COMPARSO

CUSTODE: Avv. Vittorio Coscarella;

Si è seguitato a effettuare ispezione del terreno e accertamento dello stato dei luoghi redigendo documento fotografico accertando che gli stessi sono terreni di qualità prettamente Oliveto.

Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo il terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 122 è oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 129/2024, per come accertato e riportato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, si è presentato:

- di qualità Oliveto;
- il terreno, in gran parte della sua estensione, si è presentato curato e non recintato;
- lo stato del terreno di fatto è conforme alla planimetria/mappa catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto – di Catanzaro.

Quindi, alla presenza del custode giudiziario, lo scrivente realizzava una accurata ispezione dei luoghi procedendo nel contempo, su fogli separati, brevi annotazioni che servono unicamente per evidenziare poste contabili od operazioni esaminate nel corso della seduta di valutazione e/o per facilitare quindi la ricerca delle notizie contenute nella presente C.T.U.

Il tutto meglio dimostrato dal documento fotografico che si allega (*vedi allegato sub. 03*).

Di conseguenza alle ore 11,15 circa terminate le operazioni peritali in loco il custode giudiziario, Avv. Vittorio Coscarella, provvedeva a stilare giusto Verbale di Sopralluogo di Accesso.

Successivamente e a conclusione del Verbale di Sopralluogo di Accesso il Custode, dopo aver letto quanto scritto, lo faceva sottoscrivere al sottoscritto.

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

2.2.3. ACCERTAMENTI A TAVOLINO

Nei giorni a seguire lo scrivente ha eseguito a tavolino lo studio/verifica tra gli elaborati tecnici eseguiti dal sottoscritto CTU - stato dei luoghi - e la documentazione tecnica reperita.

Dallo studio/verifica si è accertato:

- Che alla data del sopralluogo il terreno, di qualità Oliveto, si è presentato in discreto stato di manutenzione, cura e custodia;
- Che al terreno si arriva dalla Provinciale per Soveria, strada impervia e per lunghi tratti proibitiva per non dire irraggiungibile con la macchina;
- Che il terreno si è rilevato conforme alla mappa catastale.

3.3. RISPOSTA IN ORDINE AI PUNTI:

Nell'incarico conferitomi in data 04 aprile 2025 e successiva accettazione da parte dello scrivente C.T.U. – 04 aprile 2025 -, l'III.mo sig. G.E. dott.ssa Francesca Rinaldi demandava lo scrivente a rispondere ai seguenti primi tre punti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

3.3.1. RISPOSTA AL PUNTO 01:

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.

In base al primo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

- Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare n. 8/2025 è sito nel Comune di Cropani, identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 122 e si raggiunge tramite la Provinciale per Soveria, strada impervia e per lunghi tratti proibitiva per non dire irraggiungibile con la macchina;
- Il terreno, per come identificato, è distinto nel N.C.T. del Comune di Cropani al foglio di mappa n. 21 – part.lla 114 e 122:

Dati Identificativi			Dati Catastali					
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
21	114		AA	SEMINATIVO	3	Ha 04	Dominicale	Agrario
			AB	VIGNETO	2	are 00	Euro 1,24	Euro 0,41
Dati Identificativi			Dati Catastali					
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
21	122			VIGNETO	2	Ha 2	Dominicale	Agrario
						68 10	Euro 346,16	Euro 138,46

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

- Il terreno per come identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani al foglio di mappa n. 21 – part.IIa 114 e 122 ha una superficie complessiva di mq 33.540,00 (pari a ha 3 are 35 ca 40);
- Dall'accertamento in loco è risultato che sul terreno si pratica la coltura di Uliveto e confina a Nord con stradina identificata con la part.IIa 117, a Est con le part.IIe 115 – 296 e 304, a sud con stradina identificata con la part.IIa 126 e a Ovest con le part.IIe 395 – 397 e 433;
- L'intera estensione del terreno si presenta conforme alla mappa catastale (*vedi allegato sub. 02*).

3.3.2. RISPOSTA AL PUNTO 02:

- 1) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

In base al secondo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

- il terreno oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.T. del Comune di Cropani al foglio di mappa n. 21, particella n. 114 e 122 e risulta intestato a:

Proprietà 1/1

- il terreno è pervenuto all'esecutato con Atto del 27/01/2006 Pubblico ufficiale PERELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 77692 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 02/02/2006 (*vedi allegato sub. 07*).
- alla data del sopralluogo e dagli accertamenti espletati non risulta l'esistenza di ulteriori comproprietari.

3.3.3. RISPOSTA AL PUNTO 03:

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In base al terzo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati dichiaro che:

- Dagli accertamenti espletati alla data del sopralluogo il terreno oggetto di esecuzione immobiliare n. 8/2025 risulta di proprietà del sig.:

Proprietà 1/1

- Che dalle verifiche espletate l'unità immobiliare:
 - Che alla data dell'accesso il terreno è risultato libero e non occupato da terzi;
 - che, l'avv. Vittorio Coscarella, Custode Giudiziario della procedura esecutiva n. 8/2025 r.g.espr., al fine di accertare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in data 10.04.2025 ha inoltrato una pec all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (*vedi allegato n. 08*);

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

- che a tutt'oggi la richiesta E' IN FASE DI ACCERTAMENTO.

Catanzaro, lì 05 maggio 2025



ALLEGATI :

sub. 01	n. 01 verbale di sopralluogo - datato 16.04.2025 - redatto dal custode giudiziario Avv. Vittorio Coscarella
sub. 02	n. 01 stralcio di mappa e stato dei luoghi
sub. 03	n. 01 documento fotografico
sub. 04	n. 01 visura storica part. 114
sub. 05	n. 01 visura storica part. 122
sub. 06	n. 01 Certificato di Destinazione Urbanistica e stralcio PRG
sub. 07	Notaio Gianluca Perrella: Atto del 27/01/2006 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 77692 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 02/02/2006
sub. 08	n. 01 richiesta per verifica esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento
sub. 09	n. 01 Ispezione Ipotecaria



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 - 88100 CATANZARO -
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it



QUADRO RIEPILOGATIVO

Qualità Terreno	Foglio di Mappa n. 21 - Part. 114 e Part. 122 Terreno di qualità Oliveto – Stato di Fatto -
Diritti e Oneri Reali	Dagli accertamenti espletati è risultato di proprietà del sig.:
Ubicazione degli immobili	Comune di Cropani (CZ) foglio n. 21 part. 114 e part. 122
Descrizione catastale	Il terreno oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.T. del Comune di Cropani al foglio di mappa n. 21, particella n. 114 e 122 di consistenza complessiva linda catastale linda di Mq 33.540,00 intestato alla DITTA:
Confini	Il terreno confina a Nord con stradina identificata con la part.lla 117, a Est con le part.lle 115 – 296 e 304, a sud con stradina identificata con la part.lla 126 e a Ovest con le part.lle 395 – 397 e 433
Provenienza del bene	Notaio Gianluca Perrella: Atto del 27/01/2006 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 77692 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1590.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 02/02/2006
Proprietario	
Regolarità Urbanistica	il terreno risulta avere destinazione urbanistica: <ul style="list-style-type: none"> ↳ foglio 21 part.lla 114 = ZONA E interessato da Vincolo Acque Pubbliche; interessato da Vincolo Fascia di rispetto Elettrodotto interessato da Progetto "Parco Eolico Cropani" ↳ foglio 21 part.lla 122 = ZONA E Zone agricola nelle quali sono consentite costruzioni ad uso agricolo magazzini, stalle, laboratori agricoli ecc.
esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	Che a tutt'oggi la verifica E' IN FASE DI ACCERTAMENTO
Occupazione	<ul style="list-style-type: none"> ↳ che il terreno oggetto di procedura esecutiva 8/2025 alla data del sopralluogo risulta non occupato da terzi; ↳ che per la verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento in data 10.04.2025 è stata inoltrata pec all'Agenzia delle Entrate. ↳ Che a tutt'oggi la verifica E' IN FASE DI ACCERTAMENTO



Perito Legale
Geom. CELIA Luciano

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom_celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E. Dott.ssa Francesca RINALDI

Processo Esecutivo Immobiliare N° 8/2025

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SpA

DEBITORE: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Vittorio COSCARELLA

CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO: Geom. Luciano Celia

A seguito di nomina di esperto stimatore e per come dettato nel provvedimento del 04 Aprile 2025 da parte del G.E. dott.ssa Francesca RINALDI del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 195 del c.p.c.:

- in data 05 Maggio 2025 ha depositato **RELAZIONE SCRITTA - 1° PARTE** - in ordine ai punti 1), 2) e 3);
- in data odierna, deposita la propria **RELAZIONE SCRITTA - 2° PARTE** in ordine ai punti 4), 5), 6), 7), 8), 9) e 10)

• QUESITO N. 4 –

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

• RISPOSTA QUESITO N. 4

il terreno oggetto di processo esecutivo immobiliare è sito in Cropani (CZ) ed è identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 12:

Dati Identificativi						Dati Catastali							
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito						
21	114		AA	SEMINATIVO	3	Ha	are	ca					
						04	00						
Dati Identificativi						Dati Catastali							
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito						
21	122			VIGNETO	2	Ha	are	ca					
						2	68	10					
Dati Identificativi						Dati Catastali							
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito						
21	122			VIGNETO	2	Ha	are	ca					
						63	30						

Si raggiunge il terreno tramite la Provinciale per Soveria, strada impervia e per lunghi tratti proibitiva per non dire irraggiungibile con la macchina.

Dall'accertamento in loco è risultato che sul terreno si pratica prettamente la coltura di Oliveto e che l'intera estensione del terreno è conforme alla mappa catastale (vedi allegato sub. 02)



A. NORMATIVA E STATO DEI LUOGHI

- ✚ Premesso che lo scrivente ha eseguito opportune ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Cropani dove è risultato che il terreno di cui si tratta ricade nel PRG vigente in Zona E: zone agricole dove sono consentite la sola costruzione ad uso agricolo magazzini, stalle, laboratori agricoli ecc. (vedi Stralcio PRG Comune di Cropani e C.D.U. - Certificato Destinazione Urbanistica - terreno N.C.T. foglio 21 part.IIe 114 e 122 - allegato sub. 06);

B. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI MERCATO.

All'uopo, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

- ✚ che lo scrivente, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, ha usato il criterio di stima sintetico o comparativo;
- ✚ che detto criterio di stima si esplica con una indagine, nonché nozione dei mercati locali di cui sono ubicati i terreni comparati con i borsini immobiliari dove ci ammette in virtù di un'analisi ben studiata a fondo sulle casistiche di compravendita realizzate nonché con i valori medi agricoli della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate;
- ✚ In virtù di ciò e al fine di determinare il valore di mercato al mq lo scrivente ha realizzato le seguenti e opportune accertamenti:

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

➤ Borsini Immobiliari

- Che dalle verifiche di n. 03 Borsini Immobiliare di vendita terreni del Comune di Cropani ad uso agricolo non edificabile (vedi allegato n. 10) e realizzando una media del costo al mq si è determinato il valore di mercato vigente nel Comune di Cropani che è di €/mq 3,01

Valori Borsini Immobiliari: $(€/mq\ 2,79 + €/mq\ 3,99 + €/mq\ 2,26) / 03 = €/mq\ 3,01$

➤ Banca Dati Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi -

- Che dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di CATANZARO Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2013 (vedi allegato n. 11)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dall'Provvedimento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINE LITORANIE DI CAPOLVERO Comuni: VALPARAO, CACCIA, NOCERA TERESIO, SAN MAMO, D'AQUINO				REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINE LITORANIE DI CATANZARO Comuni: ANIQUA, BELLANTRO, MUSICA, CACCIA, ANAVOLA, CROPANI, MARCHEUSA, SELLA, SELLA MARINA, SIMER, CICCHI, SQUERIA, SIMERI				
COLTURA	Valore Agricolo (Prov. 2013)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Prov. 2013)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOE DI CAMPAGLIALE	1900,00				6300,00			
QUERCETO	2515,00				5903,00			
SEMINATIVO	8848,00				3348,00			
SEMINATIVO ABBRANTO	1144,00				12003,00			
SEMINATIVO BRICCIU	11235,00				14694,00			
SEMINATIVO BRICCIU ABBRANTO	155,00				16631,00			
ULIVETO	29628,00				24000,00			
VIGNETO	39888,00				20200,00			
VIGNETO A HENDINE					54217,00			

- Che dalla verifica è risultato che nell'anno 2013 il valore agricolo medio della provincia di Cropani è pari a €/mq 2,46 (€ 24.666,00 / mq 10.000,00);
- Che effettuando il calcolo degli interessi legali sul capitale - €/mq 2,46 - rivalutato alla data del 31.05.2025 si è determinato che il valore medio agricolo è pari a €/mq 3,79 (vedi allegato n. 12);
- considerato un valore di mercato - media Borsini Immobiliari – pari a €/mq 3,01;
- considerato il calcolo degli interessi legali sul capitale, rivalutato alla 31.05.2025 si ha un valore agricolo medio pari a €/mq 3,79 (vedi allegato n. 12);
- a seguito di ciò lo scrivente determina il Valore di mercato del terreno nella formula che segue:

media Borsini Immobiliari €/mq 3,01 + valore agricolo medio €/mq 3,79 / 2 = €. 3,40

D. VALUTAZIONE TERRENO.

Premesso tutto quanto sopra, si può determinare la valutazione di mercato del terreno oggetto di stima.

Il mercato di terreni ricadenti nella ZONA E agricolo, per caratteristiche intrinseche (terreno dove si applica prettamente la coltura di Uliveto) ed estrinseche (come collegamenti con la città,

Geom. Celia Luciano

Perito Legale Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria
cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prossimità con il centro abitato e ai servizi), ci da la possibilità di riscontrare mediante una diligente indagine di mercato, una casistica di compravendite.

Vista la crisi economica a livello nazionale, nonché quella locale, i prezzi di mercato dei terreni agricoli, registrano un andamento in cui l'offerta è prevalente rispetto alla domanda, sicché la concentrazione dell'offerta nelle zone, dove è ubicato il terreno oggetto di stima, influisce sui prezzi che attualmente hanno raggiunto livelli piuttosto irrilevanti per la zona di cui si tratta.

Con un sommario esame, comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi di terreni similari (vedi Borsini Immobiliari), deriva che i prezzi praticati attualmente hanno registrato un calare più che consistente e che si sono assestati su livelli minimo in senso assoluto.

E. VALUTAZIONE DI MERCATO.

Da analisi di mercato mediante studi dei Borsini Immobiliari, confrontati con le quotazioni dei terreni – VALORI AGRICOLI MEDI - della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate si ha:

che il valore di mercato del terreno è di €/mq 3,40;

che la superficie del terreno oggetto di stima è pari a mq 33.540,00;

in virtù di ciò lo scrivente procede alla valutazione del terreno pignorato a carico della SOCIETA'

Valore di mercato terreno pignorato	Superficie terreno pignorato	Valore di mercato
€/mq 3,40	x	mq 33.5400 = €. 114.036,00

• QUESITO N. 5 –

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

RISPOSTA QUESITO N. 5

- Visto la precaria accessibilità al terreno nonché la disposizione planimetrica dello stesso;
- Visto il terreno ricade in ZONA E – AGRICOLA del PRG vigente nel Comune di Cropani;
- Visto che il terreno risulta già frazionato ed è identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 12;

Dati Identificativi						Dati Catastali				
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Reddito		
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
21	114		AA	SEMINATIVO	3	04	00		Euro 1,24	Euro 0,41
						2	68	10	Euro 346,16	Euro 138,46
Dati Identificativi						Dati Catastali				
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)		Reddito		
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
21	122			VIGNETO	2	63	30		Euro 81,73	Euro 32,69

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

- Lo scrivente, in virtù di ciò, è dell'avviso di non eseguire ulteriore frazionamento del terreno pignorato.

- **QUESITO N. 6 –**

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

RISPOSTA QUESITO N. 6

Alla data delle verifiche esperite non risultano comproprietà con terzi e l'immobile risulta di proprietà della seguente Società:

Proprietà 1/1

- **QUESITO N. 7 –**

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

RISPOSTA QUESITO N. 7

Alla data delle verifiche esperite sul terreno oggetto di pignoramento:

- che non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di terreno agricolo;
- che dagli accertamenti espletati presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che vi sono due contratti di fitto di fondo rustico registrati telematicamente in capo a:

(vedi allegato n.

12);

- che gli estremi dei contratti di locazione sono i seguenti:
 - anno 2015 serie 3T nr 522;
 - anno 2014 serie 3T nr 2985.

- **QUESITO N. 8 –**

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

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

RISPOSTA QUESITO N. 8

- Che il Comune di Cropani, ai sensi del Regio Decreto n. 332/1928 e della Legge Regionale n. 18 del 21.08.2007 Regione Calabria, ha dato incarico al P.I.D. Geom. Luigi Perri per la ricognizione Usi Civici del territorio del Comune di Cropani.
- Che, comunque, dalle verifiche esperite (C.D.U. del 10.04.2025) presso gli uffici del Settore Patrimonio - Demanio del Comune di Cropani è risultato che il terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 12 è gravato uso civico (*vedi allegato n. 06*).

• QUESITO N. 9 –

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

RISPOSTA QUESITO N. 9

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani lo scrivente ha riscontrato che:
trattasi di un terreno agricolo in testa alla ditta.

794	Proprietà 1/1
-----	------------------

Che, alla data dei sopralluoghi e dagli accertamenti espletati su detto terreno non risulta nessuna costruzione o opera oggetto di verifica tecnica e/o abusiva.

• QUESITO N. 10 –

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

RISPOSTA QUESITO N. 10 –

Che le nuove Linee Guida per la Certificazione energetica degli edifici, introdotte dal Ministero dello Sviluppo economico a decorrere dal 1° ottobre 2015 (Dm del 26 giugno 2015), **non riguardano terreni agricoli** e gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, **essendo esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (Ape)**

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

PROSPETTO REPILOGATIVO QUESITI N. 4 - 10

Quesito N.	Risposta al Quesito																																																																													
04	<p>Criterio di Stima: SINTETICO o COMPARATIVO</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie complessiva part. 114 e 122</td> <td>Media: €/mq di mercato</td> <td>Valore di Mercato</td> </tr> <tr> <td>mq 33.540,00</td> <td>3,40</td> <td>€. 114.036,00</td> </tr> </table> <p>VALORE TERRENO PIGNORATO €. 114.036,00 (diconsi euro centoquattordicimilatrentasei euro/00)</p>	Superficie complessiva part. 114 e 122	Media: €/mq di mercato	Valore di Mercato	mq 33.540,00	3,40	€. 114.036,00																																																																							
Superficie complessiva part. 114 e 122	Media: €/mq di mercato	Valore di Mercato																																																																												
mq 33.540,00	3,40	€. 114.036,00																																																																												
05	<p>Formazione lotti separati</p> <p>Visto che il terreno risulta già frazionato ed è identificato nel N.C.T. del Comune di Cropani (CZ) al foglio 21 part. 114 e 12:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Dati Identificativi</th> <th colspan="5">Dati Catastali</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>sub</th> <th>Porz.</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Superficie (mq)</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">21</td> <td rowspan="2">114</td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2">AA</td> <td rowspan="2">SEMINATIVO</td> <td rowspan="2">3</td> <td>Ha</td> <td>are</td> <td>ca</td> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>00</td> <td></td> <td>Euro 1,24</td> <td>Euro 0,41</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AB</td> <td>VIGNETO</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>68</td> <td>10</td> <td>Euro 346,16</td> <td>Euro 138,46</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Dati Identificativi</th> <th colspan="5">Dati Catastali</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>sub</th> <th>Porz.</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Superficie (mq)</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">21</td> <td rowspan="2">122</td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2">VIGNETO</td> <td rowspan="2">2</td> <td>Ha</td> <td>are</td> <td>ca</td> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td>63</td> <td>30</td> <td></td> <td>Euro 81,73</td> <td>Euro 32,69</td> </tr> </tbody> </table> <p>Lo scrivente, in virtù di ciò, è dell'avviso di non eseguire ulteriore frazionamento del terreno pignorato.</p>	Dati Identificativi			Dati Catastali					Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		21	114		AA	SEMINATIVO	3	Ha	are	ca	Dominicale	Agrario	04	00		Euro 1,24	Euro 0,41				AB	VIGNETO	2	2	68	10	Euro 346,16	Euro 138,46	Dati Identificativi			Dati Catastali					Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		21	122			VIGNETO	2	Ha	are	ca	Dominicale	Agrario	63	30		Euro 81,73	Euro 32,69
Dati Identificativi			Dati Catastali																																																																											
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito																																																																							
21	114		AA	SEMINATIVO	3	Ha	are	ca	Dominicale	Agrario																																																																				
						04	00		Euro 1,24	Euro 0,41																																																																				
			AB	VIGNETO	2	2	68	10	Euro 346,16	Euro 138,46																																																																				
Dati Identificativi			Dati Catastali																																																																											
Foglio	Particella	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito																																																																							
21	122			VIGNETO	2	Ha	are	ca	Dominicale	Agrario																																																																				
						63	30		Euro 81,73	Euro 32,69																																																																				
06	Non risulta in essere nessuna proprietà																																																																													
07	<p>non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di terreno agricolo; che dagli accertamenti espletati presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che vi sono due contratti di fitto di fondo rustico registrati telematicamente in capo a:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>gli estremi dei contratti di locazione sono i seguenti:</p> <p>- anno 2015 serie 3T nr 522;</p> <p>- anno 2014 serie 3T nr 2985</p>																																																																													
08	Il terreno è gravato da uso civico																																																																													

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

09	Dagli accertamenti tecnici espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani lo scrivente ha riscontrato che: trattasi di un terreno agricolo in testa alla ditta. [REDACTED]	Proprietà 1/1 In SERSALE (CZ)
Che, alla data dei sopralluoghi e dagli accertamenti espletati su detto terreno non risulta nessuna costruzione o opera oggetto di verifica tecnica e/o abusiva.		
10	Che le nuove Linee Guida per la Certificazione energetica degli edifici, non riguardano terreni agricoli essendo esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (Ape)	

* * * * *

Lo scrivente ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli.

Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S. V.
III.ma per la fiducia accordatagli.
Con perfetta osservanza.

Catanzaro, li 08 Luglio 2025



ALLEGATI :

- sub. 10 – n. 01 Borsino immobiliare;
- sub. 11 – n. 01 Valori Agricoli Medi Banca dati Agenzia delle Entrate;
- sub. 12 – n. 01 Valore agricolo medio -Interessi e Rivalutazione;
- sub. 13 – n. 01 esistenza di formalità e/o contratti di fitto;
- sub. 14 – n. 01 specifica competenze.