

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.940,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.940,77

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

Identificazione catastale: foglio 5 particella 351 (catasto terreni)

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

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

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

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 351 è ubicata in posizione centrale all'interno del fondo. Si sviluppa su circa 3500 mq con una conformazione irregolare. Confina a nord con via Esaro, a sud-ovest con la particella 617, ad est con le particelle 12 e 18.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	3.471,00	x	100 %	=	3.471,00
seminativo	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	3.510,00				3.510,00



Particella 351

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

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

Frutteto

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.3471 ha il valore determinato è di 10431.48 euro.

Seminativo

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

$V = 15000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 11606.71$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0039 ha il valore determinato è di 45.27 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.476,75
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 10.476,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 10.476,75

BENI IN SPEZZANO ALBANESE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO D

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

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

Identificazione catastale:

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

Derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.

Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 639 è ubicata in prossimità del confine meridionale del fondo; ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare). Si sviluppa su circa 7800 mq con un andamento orografico parzialmente degradante (la fascia più ad est è sostanzialmente pianeggiante). Confina a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640 ed a est con la particella 253 (Ferrovie dello Stato SPA).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Frutteto irriguo	7.820,00	x	100 %	=	7.820,00
Totale:	7.820,00				7.820,00



Particella 639

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.7820 ha il valore determinato è di 23501.64 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	23.501,64
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.501,64
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.501,64
---	---------------------

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

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

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

Identificazione catastale:

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

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.

Coerenze: confinante a nord con la particella 12, ad ovest con la particella 617, a sud con la particella 640, ad est con la particella 253.

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 640 è ubicata in prossimità del confine meridionale del fondo; ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare). Si sviluppa su circa 940 mq con un andamento orografico parzialmente degradante (la fascia più ad est è sostanzialmente pianeggiante). Confina a nord con la particella 639, ad ovest con le particelle 617 e 618, a sud con la particella 641 ed a est con la particella 253 (Rete Ferroviaria Italiana SPA).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	942,00	x	100 %	=	942,00
Totale:	942,00				942,00



Particella 640

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0942 ha il valore determinato è di 2831.02 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.831,02
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

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

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

Identificazione catastale: foglio 5 particella 641 (catasto terreni)

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

derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. CS0258115 a seguito del quale è stata soppressa la particella 345 e sono state variate la particelle da 619 a 641.

Coerenze: confinante a nord con la particella 640, ad ovest con la particella 618 e le particelle 593 e 603 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo), a sud con la particella 468 del foglio 3 (San Lorenzo del Vallo).

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

buono



panoramicità:

buono



stato di manutenzione generale:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in

rete e paletti metallici.

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	3.194,00	x	100 %	=	3.194,00
pascolo arborato	254,00	x	100 %	=	254,00
Totale:	3.448,00				3.448,00



Particella 641

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali

presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

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

Frutteto

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

$$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.3194 ha il valore determinato è di 9599.01 euro.

Pascolo

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

$V = 9000 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.90 = 6561.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0254 ha il valore determinato è di 166.65 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.765,66
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.765,66
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.765,66
---	-------------------

BENI IN SPEZZANO ALBANESE **TERRENO AGRICOLO** DI CUI AL PUNTO G

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

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

Identificazione catastale:

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

derivante da FRAZIONAMENTO del 28/11/1990 Pratica n. 411999

Coerenze: confinante a nord con la particella 347, ad ovest con la particella 351, a sud e ad est con la particella 12.

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 18 è ubicata nella fascia centrale del fondo; ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 6300 mq. Confina a nord con la particella 347 (proprietà Sapia), ad ovest con la particella 351, a sud e ad est con la particella 12.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	6.300,00	x	100 %	=	6.300,00
Totale:	6.300,00				6.300,00



Particella 18

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.6300 ha il valore determinato è di 18933.55 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	18.933,55
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.933,55
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.933,55
---	---------------------

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

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

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

Identificazione catastale:

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

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618

Coerenze: confinante a nord con la particella 351, ad ovest e a sud con la particella 618, ad est con la particella 639.

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 617 è ubicata nella fascia meridionale del fondo; ha una conformazione trapezoidale e si sviluppa su circa 2650 mq. Confina a nord con la particella 351, ad ovest e a sud con la particella 618, ad est con la particella 639.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	2.645,00	x	100 %	=	2.645,00
Totale:	2.645,00				2.645,00



Particella 617

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.2645 ha il valore determinato è di 7949.09 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.949,09
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.949,09
---	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.949,09
--	-------------------

BENI IN SPEZZANO ALBANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

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

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

Identificazione catastale: foglio 5 particella 618 (catasto terreni)

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

dominicale 21,74 €

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

derivante da FRAZIONAMENTO del 10/06/2008 Pratica n. CS0257808 a seguito del quale è stata soppressa la particella 352 e sono state variate le particelle da 599 a 618.

Coerenze: confinante a nord con la particella 617, ad ovest con la particella 614, a sud con le particelle 528 e 593 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo, ad est con le particelle 640 e 641.

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 618 è ubicata nella fascia centrale del fondo; ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 1300 mq. Confina a nord con la particella 617, ad ovest con la particella 614 (proprietà Salerno-Gallo), a sud con le particelle 528 e 593 del foglio 3 del comune di San Lorenzo del Vallo (intestate al comune medesimo), ad est con le particelle 640 e 641..

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo	2,00	x	100 %	=	2,00
frutteto irriguo	842,00	x	100 %	=	842,00
pascolo	461,00	x	100 %	=	461,00
Totale:	1.305,00				1.305,00



Particella 618

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Seminativo

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

$V = 15000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 11606.71$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0002 ha il valore determinato è di 2.32 euro.

Frutteto

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0842 ha il valore determinato è di 2530.48 euro.

Pascolo

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

$V = 9000 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.90 = 6561.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0461 ha il valore determinato è di 302.46 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.835,26
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.835,26
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.835,26
---	--------------------

BENI IN SPEZZANO ALBANESE
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO J

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

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

Identificazione catastale:

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

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

Coerenze: confinante a nord con la particella 654, ad ovest con la particella 651, a sud con la particella 348, ad est con la particella 663

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località stazione di Spezzano Albanese/contrada Fedula. Vi si giunge percorrendo via Esaro dalla SS 19 delle Calabrie (viale Partenope).

Il fondo, coltivato a ciliegeto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est, risultando costeggiato a monte (lato ovest) da via Esaro ed a valle (lato est) dalla particella 20 intestata a Rete Ferroviaria Italiana SPA. L'intero ciliegeto risulta delimitato da una recinzione in rete e paletti metallici.

La particella 350 è ubicata nei pressi dell'accesso al fondo a nord; ha una conformazione irregolare (approssimativamente trapezoidale). Si sviluppa su circa 940 mq occupando la zona più pianeggiante del fondo di appartenenza. Confina a nord con la particella 654 (proprietà Sapia), ad ovest con via Esaro, a sud con la particella 348, ad est con la particella 663 (proprietà Rinaldi).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	940,00	x	100 %	=	940,00
Totale:	940,00				940,00



Particella 350

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, con indici e parametri da essa ritenuti opportuni) a giudizio dello scrivente CTU il valore del terreno più prossimo al reale è quello agricolo. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.925 \times 1.00 = 30053.25 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.0940 ha il valore determinato è di 2825.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.825,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.450,00	0,00	13.373,70	13.373,70
B	terreno agricolo	13.290,00	0,00	39.940,77	39.940,77

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.432,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

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

Terreno agricolo.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 114 (catasto terreni)

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Con contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 1 agosto 2010, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Castrovillari il 5 agosto 2013 al n. 1667 l'Azienda Agricola [REDACTED] ha concesso in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 20 (inizio 01/12/2010 - tacitamente rinnovabile) alla Sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente a Spezzano Albanese in via Carlo Levi 18, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Spezzano Albanese riportato in catasto al foglio di mappa n. 15 particella 114.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 31/05/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 14319/34 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Cosenza ai nn. 22731 r.g., 9146 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 159666.36.

Importo capitale: 79833.18.

La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 3855 r.g., 389 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000.00.

Importo capitale: 6566.04.

La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 7818 r.g., 838 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000.00.

Importo capitale: 19513.70.

La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 16705 r.g., 1888 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 120000.00.

Importo capitale: 57267.94.

La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1672 r.g., 1408 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita al terreno in Spezzano Albanese foglio 15 particella 114

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Norme tecniche di attuazione ed indici

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA COSTANTINOPOLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

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

Terreno agricolo.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 114 (catasto terreni)

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

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

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



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione è ubicato a nord del centro urbano di Spezzano Albanese, alle spalle del cimitero comunale. Vi si può giungere o dalla Strada Statale 19 delle Calabrie o dal centro abitato percorrendo via Costantinopoli.

Il fondo, coltivato ad uliveto, è cinto dalla viabilità comunale lungo i confini orientale, settentrionale ed occidentale; è infine separato dalle particelle 31 e 1722 del foglio di mappa 18 da un fosso. Ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-est. La proprietà è delimitata da una recinzione in rete e paletti metallici; il cancello di ingresso è posto approssimativamente al centro del confine ovest.

La particella 114 ha una conformazione irregolare e si sviluppa su circa 1.8 ettari.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto	17.079,00	x	100 %	=	17.079,00
pascolo	901,00	x	100 %	=	901,00
Totale:	17.980,00				17.980,00



Particella 114

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

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

Uliveto

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

$V = 31000 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 = 22940.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 1.7079 ha il valore determinato è di 39179.23 euro.

Pascolo

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

$V = 9000 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 8100.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0901 ha il valore determinato è di 729.81 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	39.909,04
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.909,04
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 39.909,04
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	17.980,00	0,00	39.909,04	39.909,04
				39.909,04 €	39.909,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.909,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

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

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

Identificazione catastale:

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

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

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

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

B

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

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

Identificazione catastale: foglio 6 particella 149 (catasto terreni)

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

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

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

C

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

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

Identificazione catastale:

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

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

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

D

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

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

Identificazione catastale: foglio 6 particella 83 (catasto terreni)

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Con contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 1 agosto 2010, registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Castrovillari il 5 agosto 2013 al n. 1667 l'Azienda Agricola [REDACTED] ha concesso in comodato d'uso gratuito per la durata di anni 20 (inizio 01/12/2010 - tacitamente rinnovabile) alla Sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente a Spezzano Albanese in via Carlo Levi 18, gli appezzamenti di terreno siti nel comune di San Lorenzo del Vallo in catasto al foglio di mappa n. 5 particelle 111, 149, 83, 88.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Relativamente all'immobile identificato al foglio 6 particella 83 risultano

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

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

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 31/05/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. al n. 14319/34 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Cosenza ai nn. 22731 r.g., 9146 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 159666.36.

Importo capitale: 79833.18.

La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 3855 r.g., 389 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000.00.

Importo capitale: 6566.04.

La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 7818 r.g., 838 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000.00.

Importo capitale: 19513.70.

La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 16705 r.g., 1888 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 120000.00.

Importo capitale: 57267.94.

La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1672 r.g., 1408 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111, 149, 88, 83

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/06/2001 a firma del notaio Posteraro Fabio ai nn. 47335 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Cosenza ai nn. 13633 r.g., 10605 r.p..

Il titolo è riferito al terreno in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 111

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/06/2001 a firma del notaio Posteraro Fabio ai nn. 47335 di repertorio, trascritto il 28/06/2001 a Cosenza ai nn. 13632 r.g., 10604 r.p..

Il titolo è riferito ai terreni in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particelle 88 e 149

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2003 a firma del Notaio Posteraro Fabio al n. 49946 di repertorio, trascritto il 03/02/2003 a Cosenza ai nn. 3180 r.g., 2694 r.p..

Il titolo è riferito al terreno in San Lorenzo del Vallo foglio 6 particella 83.

Immobile pervenuto da Viceconte Pietro (San Lorenzo del Vallo, 02/01/1943 - VCCPTR43A02H962Q) e Viceconte Saverio (San Lorenzo del Vallo, 27/06/1938 - VCCSVR38H27H962W).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Norme tecniche di attuazione ed indici

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Identificazione catastale:

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

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

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

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



Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).

Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.

La particella 111 ha una conformazione irregolare (approssimativamente rettangolare); si sviluppa su circa 4400 mq. Confina a nord con la particella 107 (Opera per la valorizzazione della Sila), ad ovest con la particella 88, a sud con viabilità che la separa dalla particella 112 (proprietà Cucci), ad est con la particella 260 (proprietà ██████████).

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	4.410,00	x	100 %	=	4.410,00
Totale:	4.410,00				4.410,00



Particella 111

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 32490.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.4410 ha il valore determinato è di 14328.09 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	14.328,09
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

Identificazione catastale: foglio 6 particella 149 (catasto terreni)

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

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

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



Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di San Lorenzo del Vallo - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Vignale nel comune di San Lorenzo del Vallo. Vi si giunge dalla Strada Provinciale 270 percorrendo un tratto della SP 131 (bivio per Altomonte).

Il fondo, coltivato a pescheto, si compone di particelle intestate a soggetti diversi (oltre a quelle di proprietà dell'esecutata) non delimitate tra loro. Ha un'andamento orografico pianeggiante.

La particella 149 ha una conformazione romboidale; si sviluppa su circa 5000 mq. Confina a nord con la particella 508 (di proprietà dell'esecutata), ad ovest con le particelle 150 e 505 (proprietà Imbrogno) dalle quali è separata mediante recinzione in rete e pali metallici, a sud con la particella 88, ad est con la particella 83.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta dotato di sistema di irrigazione "gestito a

settori dal Consorzio di bonifica dei Bacini Settentrionali".

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
frutteto irriguo	4.115,00	x	100 %	=	4.115,00
pescheto	885,00	x	100 %	=	885,00
Totale:	5.000,00				5.000,00



Particella 149

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo

valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

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

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

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

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

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

$$V = 36000 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 32490.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.5000 ha il valore determinato è di 16245.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	16.245,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO LOCALITÀ VIGNALE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C