

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 178/2021 N.R.G.E.

PROMOSSA DA : MIGNINI & PETRINI S.p.A.

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

G.E.: Dott.ssa Francesca FAMILIARI

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE



1) Premessa	pag. 3
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 11
3) Risposte ai quesiti	pag. 12
4) Conclusioni	pag. 39
5) Allegati	pag. 40

ALLEGATO A : Fotografie nn 1-12

ALLEGATO B : Documentazione

- 1) Documentazione Comune di Rota Greca/Lattarico;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Richieste Certificati di Destinazione Urbanistico

ALLEGATO C : Planimetrie

- 1) Mappa catastale degli immobili;
- 2) Visura immobili



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca FAMILIARI



1. Premessa

Con provvedimento del 12/07/2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 178/2021 RGE esecuzione immobiliare nei confronti di XXXXXXXXXXXX, invitandomi ad effettuare il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, conferiva i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo all'art.567, 2° comma cod. proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure :
- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certifica notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale

(relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

1.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

1.2. Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

1.3. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/198;

1.4. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo

della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

1.5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985:

1.6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva

impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

1.7. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

1.8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1.9. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo,

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

1.10. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

1.11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1.12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

1.13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

1.14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

1.15. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

1.16. Allegare una versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto al fine di verificare ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, richiedeva, presso l'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicati nel Comune di Lattarico e Rota Greca (cfr. ALL.C).

In data 06/09/2022 effettuava le operazioni di accesso ai luoghi in Via Piretto in agro del comune di Lattarico e successivamente in Rota Greca;

Nel corso del sopralluogo era presente, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, eseguita, l'avv. Paolino Rizzuti in qualità di legale della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXX, coniuge della Sig.ra XXXXXXXX, e la Dott.ssa Gargano nominata dall'Ill.mo G.E., custode. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione degli immobili in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B)

3. Risposte ai quesiti

In accordo a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c. è stata verificata la documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato **per il deposito della certificazione notarile sostitutiva** dalla quale si evince che la provenienza degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva devono suddividersi in due gruppi. Nel

ASTE
GIUDIZIARIE.it

primo gruppo gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata pervenuti ad essa **quattordici anni** prima rispetto alla data del pignoramento (Cfr. Rif. **16/09/2021**). Anteriormente al ventennio erano pervenuti alla parte venditrice a seguito di compravendita a rogito del Notaio Cristoforo Espedito Claudio di San Marco Argentano. Da tale documentazione si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento, sono siti nel **Comune di Lattarico**, ubicati in Via Piretto. Nel dettaglio terreno identificato al **N.C.T. al foglio n.15 particella n. 436 e n. 437**. Intestati a XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] Pervenuti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Cristoforo Espedito Claudio di San Marco Argentano del **19/10/2007** Rep. N.78046/2917 Registrato il 16/11/2007 al n. 25545. Anteriormente in forza di compravendita a rogito del Notaio Cristoforo Espedito Claudio di San Marco Argentano del 28/12/1991, Rep. N. 26739, registrato il 18/01/1992 al n. 2381.
- Terreno sito nel comune di Rota Greca identificato al **N.C.T. al foglio n. 8 particella n. 247**. Intestato a XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] Pervenuti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Cristoforo Espedito di San Marco Argentano del **19/10/2007** Rep. N.78046/2917 Registrato il 16/11/2007 al n. 25546. Anteriormente a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Viggiani di Oriolo del 18/10/1988, Rep. N. 12702/2939 Registrato ad Amendolara

il 25/10/1988 al n. 818.

Nel secondo gruppo invece, gli immobili appartengono all'esecutata già in data antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/09/2021. Da tale documentazione si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento, sono siti nel **Comune di Rota Greca**, ubicati anch'essi in Via Piretto. Nel dettaglio terreno identificato al **N.C.T. al foglio n.8 particella n. 318, particella n. 446, particella n. 448. Fabbricato ad uso agricolo identificato al NCEU al foglio n.8 particella n. 447 cat. D/10**. Intestati a XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] Pervenuti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 16/09/1999 Rep. N.46268 Registrato il 30/09/1999 al n. 14736. (costituiscono il Lotto n°1)

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati. Per quanto attiene al certificato di stato civile dell'esecutato, esso non è presente in fascicolo pertanto il sottoscritto ha richiesto una copia all'ufficio competente del comune di Lattarico.

3.1 Identificazione del bene comprensiva dei confini catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,

alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dopo aver ispezionato gli immobili durante il sopralluogo è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Il sottoscritto presso l'U.T.E. di Cosenza ha acquisito le mappe catastali relative agli immobili (cfr. ALL. C).

I beni costituenti il compendio immobiliare sono :

TERRENI					
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
LOTTO 2	Lattarico	Via Piretto	15	436	
LOTTO 2	Lattarico	Via Piretto	15	437	
LOTTO 1	Rota Greca	Via Piretto	8	247	
LOTTO 1	Rota Greca	Via Piretto	8	318	
LOTTO 1	Rota Greca	Via Piretto	8	446	
LOTTO 1	Rota Greca	Via Piretto	8	448	
FABBRICATI					
LOTTO 1	Rota Greca	Via Piretto	8	447	1

3.2 Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art

10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Gli immobili pignorati consistono in un capannone ad uso agricolo, quattro terreni posti nelle vicinanze del capannone, ubicati nel Comune di Rota Greca, e due terreni di piccole dimensioni ubicati nel Comune di Lattarico. Essi vengono di seguito descritti:

- Unità immobiliare costituita da un **fabbricato ad uso agricolo** di 450 mq, posto al **piano terra** adibito parte ad uso magazzino e parte per l'attività agricola. Risulta rifinito in maniera rustica con porte di accesso in ferro, finestre rettangolari strette poste in sommità dei muri perimetrali per l'aerazione lo stato manutentivo è scarso, con presenza di lesioni sui muri perimetrali sia verticali che orizzontali. La copertura è con lastre di eternit. Identificato al **N.C.E.U.** di Lattarico al **foglio 8 particella 447 Sub 1** (Rappresenta il **Lotto 1**)
- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, collocato in zona semi pianeggiante, come rilevasi dalle cartine altimetriche, a 1km dal frazione Piretto e circa 3 Km dal centro abitato, ha un'estensione di 1210 mq, risulta mantenuto in buone condizioni esso costeggia la strada di accesso all'azienda

agricola ed agli altri terreni. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al **foglio 8 particella 318** (Rappresenta il **Lotto 1**).

- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, collocato in zona semi pianeggiante, come rilevati dalle cartine altimetriche, a 1km dal frazione Piretto e circa 3 Km dal centro abitato, ha un'estensione di 6090 mq, risulta mantenuto in buone condizioni in posizione soleggiata ed a ridosso del capannone agricolo. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al **foglio 8 particella 446** (Rappresenta il **Lotto 1**).

- Terreno agricolo, a destinazione Seminativo arborato, collocato in zona semi pianeggiante, ha un'estensione di 2059 mq, risulta mantenuto in buone condizioni esso è la naturale prosecuzione dei terreni precedenti, con analoghe caratteristiche pedologiche. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al **foglio 8 particella 448** (Rappresenta il **Lotto 1**).

- Terreno agricolo, porzione AA destinazione Uliveto, collocato in zona semi pianeggiante, ha un'estensione di 990 mq, risulta mantenuto in buone condizioni esso è la naturale prosecuzione dei terreni precedenti, con analoghe caratteristiche pedologiche. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al **foglio 8 particella 247 porz AA** (Rappresenta il **Lotto 1**).

- Terreno agricolo, porzione AB destinazione pascolo, collocato in zona semi pianeggiante, ha un'estensione di 250 mq,

risulta mantenuto in buone condizioni esso è la naturale prosecuzione dei terreni precedenti, con analoghe caratteristiche pedologiche. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al **foglio 8 particella 247 porz AB** (Rappresenta il **Lotto 1**).

- Terreno di qualità Uliveto avente dimensioni di 125 mq, Identificato al N.C.T. del **Comune di Lattarico, al foglio n.15 particella n. 436**. (Rappresenta il **Lotto 2**).

- Terreno di qualità Uliveto avente dimensioni di 125 mq, Identificato al N.C.T. del **Comune di Lattarico, al foglio n.15 particella n. 437**. (Rappresenta il **Lotto 2**).

Per gli immobili sopra descritti non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, essi sono assoggettati solo all'imposta di registro.

3.3 Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data d'inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/198;

Le unità immobiliari compresi nel compendio immobiliare sono state realizzate successivamente al 1967 e pervenuti all'esecutata nel 1999.

3.4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della

concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuate il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istanzante e l'effettiva assenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sub 1 è stato realizzato nel 1983 quindi negli anni 80, per come si evince dal permesso d'uso rilasciato dal comune di Rota Greca, insieme ad altri capannoni insistenti su un'unica particella successivamente frazionata. Il capannone è stato oggetto di richiesta di Permesso a costruire prot. 4227 del 31/10/2008 per la ristrutturazione, ma l'atto autorizzativo non è stato rinvenuto negli archivi del comune. Il predetto capannone identificato alla part.lla 447 sub è stato accatastato e risulta in banca dati dal 24/11/2011.

3.5 Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

I terreni compresi nel compendio immobiliare ricadenti nel comune di Rota Greca, da informazioni prese in loco ricadono nello strumento urbanistico vigente che è un Programma di Fabbricazione, in zona agricola. È stato richiesto la destinazione urbanistica all'ufficio Tecnico comunale in data 23/02/2023 senza avere nessun riscontro. La richiesta è stata sollecitata in data 07/04/2023 sempre tramite PEC senza avere alcun riscontro. Pertanto qualora dovesse arrivare una risposta dall'Ufficio tecnico comunale di Rota Greca, sarà tempestivamente trasmesso al G.E. Per quanto attiene i terreni nel Comune di Lattarico, essi ricadono nello strumento Urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) per la particella **436** identificata al foglio **15** del N.C.T. in zona di

Espansione residenziale C4. La particella **437** identificata al foglio **15** del N.C.T in zona di espansione residenziale C4 per il 48 %, in zona agricola per il 52%. (cfr. Rif. ALL.B)

3.6 Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU. In relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Vengono di seguito riportati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare

TAVOLA I ELENCO IMMOBILI									
Fabbricati in Rota Greca									
Ubicazione	Ctg.	Mq	fgl	P.lla	Sub	R.C./R.a	Intestataro	Proprietà	
Via Casalicchio snc (Via Piretto)	D/10	450	8	447	1	3.317,20	XXXXXXXXXX X	100 %	
Terreni in Rota Greca									



L'unità immobiliare ricadente nel comune di Rota Greca, è stata accatastata, e identificata al NCEU al foglio 8 p.lla 447 sub 1, presenta una pianta conforme allo stato attuale.

3.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza



di progetto di divisione



In data del pignoramento la parte esecutata risulta intestataria degli immobili, sulla base degli atti regolarmente trascritti e riportati nel paragrafo n. 3.

3.8 Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Immobili siti nel **Comune di Rota Greca**, ubicati in Via Piretto (Via Casalicchio snc). Terreno identificato al **N.C.T. al foglio n.8 particella n. 318, particella n. 446, particella n. 448. Fabbricato ad uso agricolo identificato al NCEU al foglio n.8 particella n. 447 cat. D/10**. Intestati a XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED]. Pervenuti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del **16/09/1999** Rep. N.46268 Registrato il 30/09/1999 al n. 14736. (costituiscono il Lotto n°1)
- Immobile sito nel **Comune di Rota Greca**, ubicato in Via Piretto (Via Casalicchio snc). Terreno identificato al **N.C.T. al foglio n.8 particella n. 247**. Intestati a XXXXXXXXXXXX nata



a [REDACTED] Pervenuti alla Sig.ra
XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Cristofaro Espedito Claudio
di San Marco Argentano, in data del 19/10/2007 Rep.
N.78046/29617 Registrato il 16/11/2007 al n. 25546.
(costituiscono il Lotto n°1)

- Immobili siti nel **Comune di Lattarico**, ubicati in Via
Piretto, Terreno identificato al **N.C.T. al foglio n.15**
particella n. 436, particella n. 437. Intestati a XXXXXXXXXXXX
nata [REDACTED] Pervenuti alla Sig.ra
XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Cristofaro Espedito Claudio
di San Marco Argentano, il 19/10/2007, Rep. N. 78046/29617
trascritto il 16/11/2007 al n. 25545. (costituiscono il Lotto
n°2)

Le unità immobiliari sopra descritte non presentano vincoli
opponibili alla vendita.

**3.9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi
del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di
mercato l'esperto procede al calcolo della superficie
dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per
metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente
gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della
garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali
adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di
regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,**

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Tenendo presente che il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero. I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di occupancy e di vacancy, il numero di contratti per unità di tempo; i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili; il clima di fiducia degli operatori (sentiment). Il periodo attuale è stato caratterizzato da una fase di recessione con poco dinamismo immobiliare. Al fine dell'analisi economica-estimativa, si è fatto riferimento ad un segmento di mercato caratterizzato da parametri quali la localizzazione, la destinazione, la tipologia immobiliare, la dimensione, ed il livello del prezzo ha tenuto conto che trattasi di terreni e capannoni ad uso agricolo per i quali il numero degli scambi è decisamente inferiore rispetto al mercato tradizionale.

Nello specifico per i fabbricati e le strutture agricole si è utilizzato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (Cost approach) che è un procedimento di stima atto a

determinare il valore di un immobile sommando il valore del suolo edificato al costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il costo di ricostruzione si stima attraverso il procedimento di stima analitico. Quindi la relazione utilizzata è la seguente:

$$C_t = C - D_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove :

C_t = costo di ricostruzione deprezzato;

C = costo di ricostruzione a nuovo;

D_t = deprezzamento naturale al tempo t (tempo al momento di stima);

n = vita economica dell'immobile

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è proceduto a determinare il valore di stima.

Il Costo di costruzione del capannone agricolo ubicato al Foglio n. 8 particella 447 Sub 1, occupante una superficie di mq 450,00 è pari a :

Costo del suolo

$$P = 18.300,00^1 \text{ €/Ha} = 1,83 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 1170 \text{ mq};$$

$$S = (P \times Z_0) = \underline{\underline{\text{€ 2.141,00}}}$$

¹ Cfr. Rif. CREA (ex INEA) dati al 2021

Costo capannone

$$C = € 77.000,00$$

(da procedimento di stima analitico - computo metrico
estimativo per la sua realizzazione)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$t = 40$$

$$n = 70 \text{ anni}$$

Da cui :

$$C_t = (C+P) \times (1- t/n) =$$

$$€ 77.000,00 + € 17.550 \times (1-40/70) = \underline{\underline{€ 40.656,00}}$$

Quindi il valore finale è : **$V_F = € 40.656,00$**

Il prezzo ha tenuto conto altresì anche della marginalità
dell'area in cui insiste l'Unità Immobiliare, nonché la
presenza di eternit per la copertura, attualmente non ancora
rimosse, e lo stato di manutenzione.

Metodo di stima Terreni

I terreni del compendio immobiliare comprendono appezzamenti di terreno con qualità colturale variabile da uliveto a seminativo arborato. Da un'indagine eseguita dalla INEA sul mercato fondiario della Regione Calabria emerge che negli ultimi anni a partire dal 2008 i prezzi non hanno subito sostanziali variazioni, per via di una stasi del mercato da ricondursi ai valori elevati dei terreni più richiesti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(seminativi irrigui, uliveti, ecc.), che bloccano le contrattazioni, e ai bassi prezzi dei prodotti a fronte di elevati costi di produzione. Per il mercato fondiario del 2021 per la Provincia di Cosenza, il CREA (ex INEA) fornisce i seguenti valori: uliveti 12.100-18.300 €/Ha. La conferma di tale analisi è riportata indirettamente anche dalla Commissione Provinciale Espropri, che a partire dal 2008 ad oggi non ha variato i Valori Agricoli Medi (VAM) per le singole qualità colturali.

Per la valutazione dei terreni, si fa ricorso alla stima per valori tipici ed applicando ad essi sia i VAM che il metodo analitico.

Quest'ultimo si basa sulla determinazione del beneficio fondiario Bf, o reddito medio annuo che è possibile ritrarre dal fondo e/o da parte di esso, valutato tramite la produzione ettariale, in relazione alle caratteristiche geopedologiche dell'area e alla sua posizione plano-altimetrica, e determinando il valore attraverso la seguente formula

$$\text{Valore} = \text{Bf}/r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione, che si aggira intorno al 2-5% (M. Vizzardi e L. Piatti, *Estimo Agrario-Civile-Catastale*). Il saggio di capitalizzazione, in analogia con altre stime effettuate in aree limitrofe, in considerazione

dei mercati presenti e della domanda, può essere stimato pari al 3%,.

Sono calcolati di seguito i valori unitari ettariali per le diverse utilizzazioni dei terreni, che nel caso specifico sono Uliveti, considerando quindi l'intero fondo.

L'uliveto ha in genere un ciclo biennale, con un anno di carico seguito da quello di scarico. Le piante presenti sull'intero fondo sono circa 53 su una superficie catastalmente ulivetata di Ha 0.82.90, con una densità di circa il 50% rispetto a quella ottimale; il diametro medio è di circa 30 cm, per cui si può supporre una resa di 70 kg olive/pianta nell'anno di carica e 50 kg olive/pianta nell'anno di scarico, ottenendo pertanto una resa media di 2.220 kg/anno. I costi di produzione sono costituiti da gestione, tasse, assicurazione, contributi operai nonché potatura, diserbo, fertilizzante, raccolta e trasporto, ammontano a circa il 30% del ricavo, vista la posizione ottimale dell'uliveto, rispetto all'andamento plano-altimetrico del fondo. I ricavi nella campagna agraria 2011, secondo i dati ISTAT, sono stati di 0,34 €/kg olive per cui viene di seguito elaborato il valore unitario di stima dell'uliveto si ha:

Metodo Analitico.

Superficie = 0.82.90 Ha

N° piante = 53

- 1) Ricavi, medio 0,34 •/kg • 1081,20
2) Costi (30% ricavi) • 324,36

$$\mathbf{Bf = ricavi-costi = \bullet 756,84}$$

$$\mathbf{Valore\ medio = 756,84/0,03 = \bullet 25.228,00}$$

$$\mathbf{Valore\ u.\ uliveto = \text{€ } 25.228,00/0,8290\ Ha = 30.431,85 \bullet /Ha}$$

Calcolo VAM

Rota Greca Regione agraria 12

Uliveto = 15.500 €/Ha

$$\mathbf{Valore\ VAM = 15.500 \times 0,8290 = \underline{12.849,50\ \text{€}/Ha}}$$

$$\mathbf{V_F = (\text{€ } 30.431,85+12.849,50)/2 = \underline{21.640,68\ \text{€}/Ha}}$$

Per quanto attiene i terreni nel comune di Lattarico essi ricadono in zona urbanizzata, il criterio di stima è diverso rispetto a quello precedentemente esposto.

Viene di seguito effettuata la stima dei singoli immobili.

- ***Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 318. Diritti di piena proprietà***

Superficie = 0.12.10 Ha

$$\mathbf{Valore = 21.640,68\ \text{€}/Ha \times 0,1210\ Ha = 2.618,52 \bullet}$$

$$\mathbf{V_F = \underline{\text{€ } 2.169,00}}$$

- ***Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 446. Diritti di piena proprietà***

Superficie = 0.60.90 Ha

Valore = 21.640,68 €/Ha x 0,6090 Ha = 13.179,17 •

V_F = € 13.179,00



- **Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 Porz**

AA. Diritti di piena proprietà

Superficie = 0.09.90 Ha

Valore = 21.640,68 €/Ha x 0,0990 Ha = 2.142,43 •

V_F = € 2.142,00



- **Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 Porz**

AB. Diritti di piena proprietà

Superficie = 0.02.50 Ha

Calcolo VAM

Superficie = 0.02.50 Ha

Rota Greca Regione agraria 12

Pascolo = 3.900 €/Ha

Valore _{VAM} = 3.900 x 0,0250 = 98,00 €



- **Terreno agricolo, a destinazione Seminativo arborato , Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 448. ha un'estensione di 2059 mq. Diritti di piena proprietà.**

Calcolo VAM

Superficie = 0.20.59 Ha

Rota Greca Regione agraria 12

Seminativo arborato = 14.000 €/Ha



$$\text{Valore}_{\text{VAM}} = 14.000 \times 0,2059 = \underline{3.626,00 \text{ €}}$$



- **Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 15 particella 436.**

Diritti di piena proprietà

Superficie = 0.01.25 Ha

Destinazione Uliveto ricadente in zona C4 espansione

$$P = 10,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 125 \text{ mq;}$$

$$S = (P \times Z_0) =$$

$$= (10,00 \times 125) = \underline{\text{€ 1.250,00}}$$

Si fa presente che il terreno di modeste dimensioni non raggiunge la superficie minima per l'utilizzazione ad edificazione nella zona specifica di espansione, inoltre allo stato attuale costituisce area di accesso a fabbricati

- **Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 15 particella 437.**

Diritti di piena proprietà

Superficie = 0.01.25 Ha

Destinazione Uliveto ricadente in zona C4 espansione

$$P = 10,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 125 \text{ mq;}$$

$$S = (P \times Z_0) =$$

$$= (10,00 \times 125) = \underline{\text{€ 1.250,00}}$$



Si fa presente che il terreno di modeste dimensioni non



raggiunge la superficie minima per l'utilizzazione ad edificazione nella zona specifica di espansione inoltre allo stato attuale costituisce area di accesso a fabbricati.

Il valore complessivo di stima dei LOTTI (in c.t)è:

€ 64.370,00 al quale va applicato la detrazione per oneri tributari ed assenza di garanzia di vizi occulti.

3.10 **Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del prezzo base



LOTTO	VALORE STIMATO	DETRAZIONI	PREZZO BASE (arrotondato in cifra tonda)
		15%oneri tributari e assenza di garanzia vizi occulti	
<p>LOTTO n° 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso agricolo di 450 mq, posto al piano terra. In Via Casalicchio snc Identificato al N.C.E.U. di Rota Greca al foglio 8 particella 447 Sub 1. - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 1210 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 318. - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 6090 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 446. - Terreno agricolo, a destinazione Semi. Arborato, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 2059 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 448 - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 990 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 	€ 61.870,00	€ 9.280,50	€ 52.590,00



<p>porz AA - Terreno agricolo, a destinazione Pascolo, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 250 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 porz AB</p>			
<p>LOTTO n° 2: - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via Piretto ha un'estensione di 125 mq. Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 8 particella 436 - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via Piretto ha un'estensione di 125 mq. Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 8 particella 437</p>	<p>e 2.500,00</p>	<p>e 375,00</p>	<p>e 2.125,00</p>

3.11 Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i

vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dagli accertamenti effettuati risulta un contratto di comodato d'uso gratuito alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX registrato il 10/10/2014 al n. 3522 serie terza all'Ufficio del Registro in data antecedente al pignoramento.

3.12 Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dagli accertamenti effettuati i beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa.

3.13 Le planimetrie degli immobili e la documentazione fotografica vengono riportate nella sezione allegati.

3.14 Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche

il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Viene di seguito rappresentato un prospetto riassuntivo che sarà altresì riportato in foglio separato:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	<ul style="list-style-type: none">- Unità immobiliare costituita da un fabbricato ad uso agricolo (capannone) di 450 mq, posto al piano terra. Risulta rifinito in maniera rustica con porte di accesso in ferro, finestre rettangolari strette poste in sommità dei muri perimetrali per l'areazione. Via Casalicchio snc. Riportato nel N.C.E.U. di Rota Greca al foglio 8 particella 447 Sub 1 cat . D/10 Rendita Catastale Euro 3.317,20;- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 1210 mq. Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 318- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 6090 mq.

	<p>Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 446</p> <p>- Terreno agricolo, a destinazione Semi. Arborato, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 2059 mq.</p> <p>Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 448</p> <p>- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 990 mq.</p> <p>Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 porz AA</p> <p>- Terreno agricolo, a destinazione Pascolo, in Via casalicchio snc, ha un'estensione di 250 mq.</p> <p>Identificato al N.C.T. di Rota Greca al foglio 8 particella 247 porz AB</p>
<p>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</p>	<p>Piena proprietà</p>
<p>VALORE BASE STIMATO</p>	<p>€ 52.590,00</p>

LOTTO N° 2	
DESCRIZIONE	- Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via Piretto ha un'estensione di 125 mq. Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 8 particella 436 - Terreno agricolo, a destinazione Uliveto, in Via Piretto ha un'estensione di 125 mq. Identificato al N.C.T. di Lattarico al foglio 8 particella 437
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 2.125,00

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confermando il valore complessivo dei Lotti stimato in **Euro 64.370,00** scaturito dalle caratteristiche del bene e dai valori di mercato, al netto delle decurtazioni apportate. Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

Allegato A: Foto

Allegato B: Documentazione

Allegato C: Planimetrie



Rende 12/06/2023



Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

