

Architetto Elisa Filardo

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552



Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 19/2022

Custode Giudiziario: avv. [REDACTED] **Rosaria Deodato**

Committente: G.E. DOTT. MARIO MIELE
Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di alcuni immobili ubicati nei Comuni di Stefanacani (VV) e Filogaso (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 19/2022 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Vibo Valentia (VV), 28 marzo 2023

Timbro e Firma



SOMMARIO

<i>sommario</i>	2
<i>Premessa</i>	3

ALLEGATI

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 4 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 5 – ALTRI DOCUMENTI

APPENDICI

- APPENDICE 1 – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI
- APPENDICE 2 – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.



Architetto Elisa Filardo

2

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di alcuni immobili ubicati nei Comuni di Stefanaceni (VV) e Filogaso (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 19/2022 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]



La sottoscritta **ARCH. ELISA FILARDO**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT. MARIO MIELE** (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione dei beni pignorati ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questo associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita del cespite stesso.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 19/2022, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], tramite l'esame delle caratteristiche di diversi terreni siti in agro dei Comuni di Stefanaceni e Filogaso (VV) e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** dei cespiti in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;*



Architetto Elisa Filardo

3

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

- accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima.

Il lavoro è suddiviso in tre parti: la *prima* riporta la trattazione dell'argomento della controversia, i soggetti in causa e l'oggetto della consulenza tecnica d'ufficio; la *seconda* descrive analiticamente gli immobili oggetto di stima; la *terza* descrive i risultati del processo estimativo.

In allegato ed in appendice alla relazione tecnica, infine, sono riportati documenti ed elaborati utilizzati a supporto dello studio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

4

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di alcuni immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 19/2022**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti dai terreni siti in Filogaso (VV) censiti al foglio di mappa n. 19 particelle 59-60-78 e dai terreni siti in Stefanacani (VV) censiti al foglio di mappa n. 14 particelle 68-72-86-88 e 91 in testa ai debitori per la piena proprietà.

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, avv. [REDACTED] **Rosaria Deodato**, sono state avviate in data 09/01/2023, e sono proseguite in data 03/02/2023, per la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, ed in *Allegato 2* – Documentazione fotografica).

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, dei Comuni di Stefanacani e Filogaso e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una specifica indagine di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito alla scrivente C.T.U. di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore dei beni oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

5

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 5 (cinque) terreni** ubicati nel Comune di Stefanaconi (VV) e di **n. 3 (tre) terreni** ubicati nel Comune di Filogaso (VV)

In dettaglio i cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Terreni censiti al **foglio n. 14, particelle 72, 86, 88, 91** del NCT di Vibo Valentia - Comune di Stefanaconi [TERRENI loc. "Cappella"];
2. Terreno censito al **foglio n. 14, particella 68** del NCT di Vibo Valentia - Comune di Stefanaconi [TERRENI loc. "Zuccaro"];
3. Terreni censiti al **foglio n. 19, particelle 59, 60, 78** del NCT di Vibo Valentia - Comune di Filogaso [TERRENI loc. "Catena"];

Nella presente sezione del lavoro si riporta la descrizione analitica degli immobili oggetto di stima riportante, oltre alle *caratteristiche intrinseche*¹ dei beni, alcuni riferimenti relativi al *contesto territoriale*² nel quale questi ricadono, elementi opportuni per una esaustiva analisi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti stessi, nonché tutte le informazioni richieste dal mandato del G.E.

IMMOBILI SITI IN STEFANACONI

I terreni siti in località "Cappella" e "Zuccaro" del Comune di Stefanaconi, distanti dal centro abitato ca. km 6 percorrendo la SP 16, sono caratterizzati da andamento orografico prevalentemente collinare, in parte in lieve pendenza ed in parte pianeggianti.

1

□

Tra le più importanti **caratteristiche intrinseche** del bene si annoverano: *conformazione, dimensione; distanza dai centri di mercato e dalle città.*

2

□

Tra le più importanti **caratteristiche estrinseche** del bene si annoverano: *condizioni climatiche; condizioni igieniche e di salubrità della zona; presenza di servizi pubblici ed infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...); densità, distribuzione e temperamento della popolazione; le cosiddette "esternalità", positive o negative;*

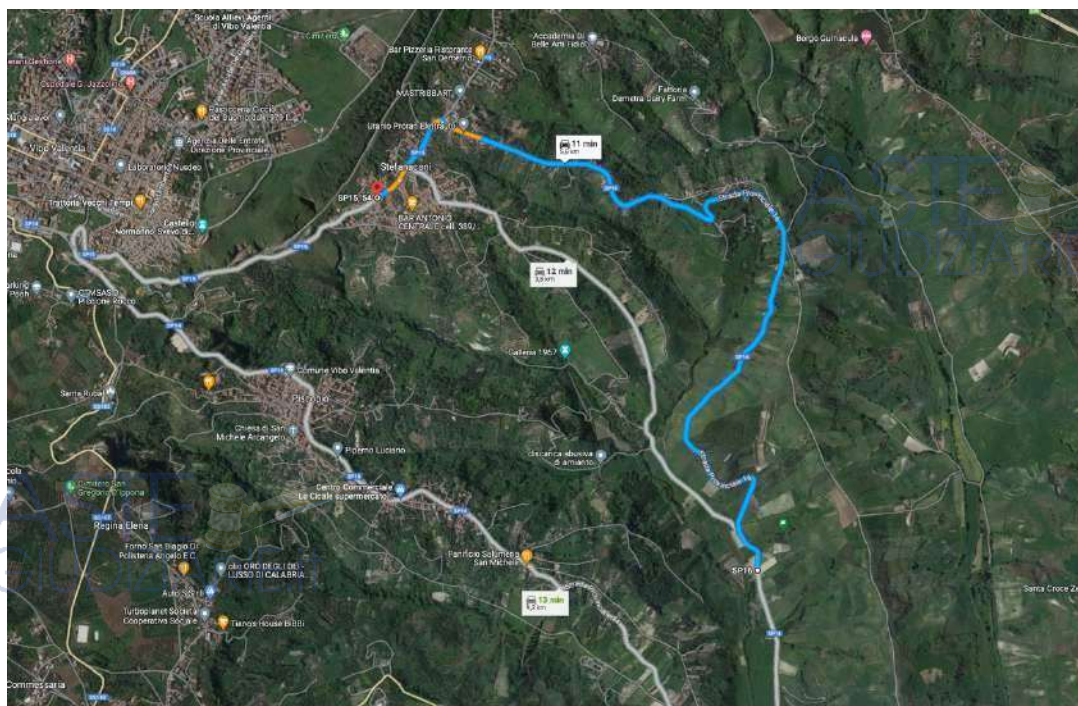
Architetto Elisa Filardo

6

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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



Le particelle **88** (mq 5.280,00), **91** (mq 93,00) e parte della particella **86** (circa 1.000,00 mq), censite al **foglio n. 14**, sono tra loro confinanti e costituiscono di fatto un unico appezzamento di superficie totale pari a mq 6.373,00.

La residua porzione della particella 86, divisa dall'attraversamento della Strada Provinciale 16, ha una superficie di circa 1.500,00 mq.

L'accesso a detti terreni avviene da una strada carrabile, pur essendo di competenza provinciale, si presenta totalmente priva di manutenzione, mentre la viabilità interna alla proprietà è garantita dalla presenza di stradine interpoderali e percorsi in normale stato manutentivo (non coperti da vegetazione infestante).

Le particelle **68** (mq 3.470,00) e **72** (mq 5.340,00), censite al **foglio n. 14**, situate come detto rispettivamente in località "Cappella" ed in località "Zuccaro", non hanno accesso diretto dalla strada provinciale ma sono servite da strade interpoderali, percorribili esclusivamente con mezzi agricoli o comunque idonei alla sede stradale, costituita da terra battuta?

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

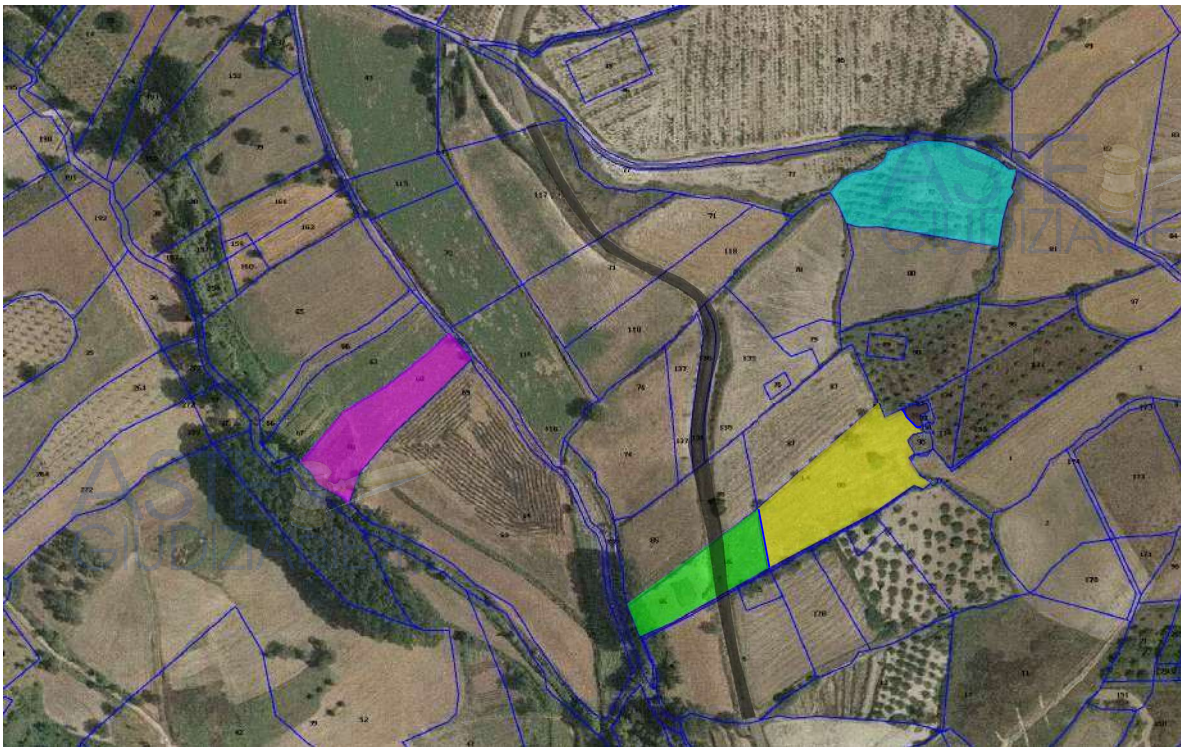
Architetto Elisa Filardo

7

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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



Ubicazione terreni, lotto loc. "Cappella" e "Zuccaro"

Il sopralluogo condotto in situ ha confermato la destinazione d'uso catastale dei terreni: le particelle 68-86-88-91 sono adibite a seminativo per la totalità della loro superficie, e la particella 72 risulta adibita ad uliveto.

I terreni, dal punto di vista agronomico - colturale, appaiono in ottimo stato manutentivo, come illustrato nelle seguenti immagini fotografiche.



Architetto Elisa Filardo



Particella 86 (porzione distaccata)



Particelle 88-91 e porzione particella 86



Particella 72



In evidenza, accesso da SP alla strada interpoderale



In evidenza strada provinciale dissestata



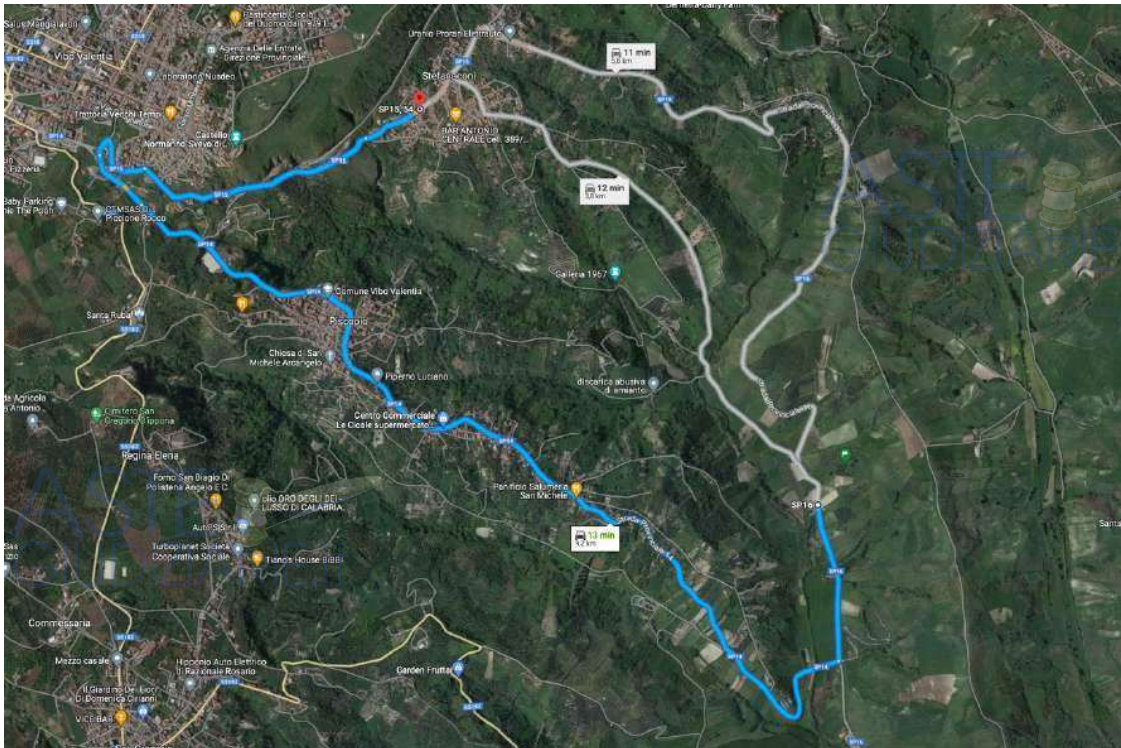
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili sottoposti a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 22.04.2022 R.P. 1988 R.G. 2263), sono identificati al Nuovo Catasto Terreni di Vibo Valentia, Comune di Stefanaceni, come segue:

- 1. foglio di mappa n. 14, particella n. 68** qualità SEMINATIVO, classe 1, superf. mq 3.470,00, reddito dom. € 19,71, reddito agrario € 6,27; confinante a sud- est con impluvio denominato fosso Laurise, a nord con la particella 67 , a sud con la particella 69 e a nord-ovest con strada interpoderale;
- 2. foglio di mappa n. 14, particella n. 72**, classe 1, per superf. mq 484,00 qualità SEMINATIVO, per superf. mq 4.856,00 qualità ULIVETO, reddito dom. € 24,07, reddito agrario € 20,93; confinante a nord con strada comunale, a sud con la particella 80 , a est con la particella 81 e a ovest con le particelle 77 e 78;
- 3. foglio di mappa n. 14, particella n. 86** classe 1, qualità SEMINATIVO, reddito dom. € 16,13, reddito agrario € 5,13; (**porzione 1**) superf. mq 1.000,00 ca confinante a nord con la particella 85, a sud-est con strada provinciale, a ovest con la particella 88 (stessa ditta); (**porzione 2**) superf. mq 1.500,00 ca, confinante a nord - ovest con strada provinciale, a sud-est con la particella 73 e a nord la particella 85;
- 4. foglio di mappa n. 14, particella n. 88**, classe 2, qualità SEMINATIVO ARBORATO superf. mq 5.280,00, reddito dom. € 21,82, reddito agrario € 6,82, confinante a nord con la particella 87, a est con la particella 86 (stessa ditta), a nord-ovest con la particella 91 (stessa ditta) e le particelle 94 e 95;
- 5. foglio di mappa n. 14, particella n. 91**, classe 2, qualità SEMINATIVO superf. mq 93,00, reddito dom. € 0,26, reddito agrario € 0,12; confinante a nord con la particella 93, a est con la particella 92, a sud con la particella 88 (stessa ditta).

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che i cespiti in esame saranno accorpati in unità omogenee, definite "lotti", denominate rispettivamente: **LOTTO 1 (PARTICELLE 86-88-91), LOTTO 2 (PARTICELLA 68) E LOTTO 3 (PARTICELLA 72).**

Con riferimento alle più importanti *caratteristiche estrinseche* del bene, si rileva che le *condizioni climatiche* dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree costiere della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità



Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

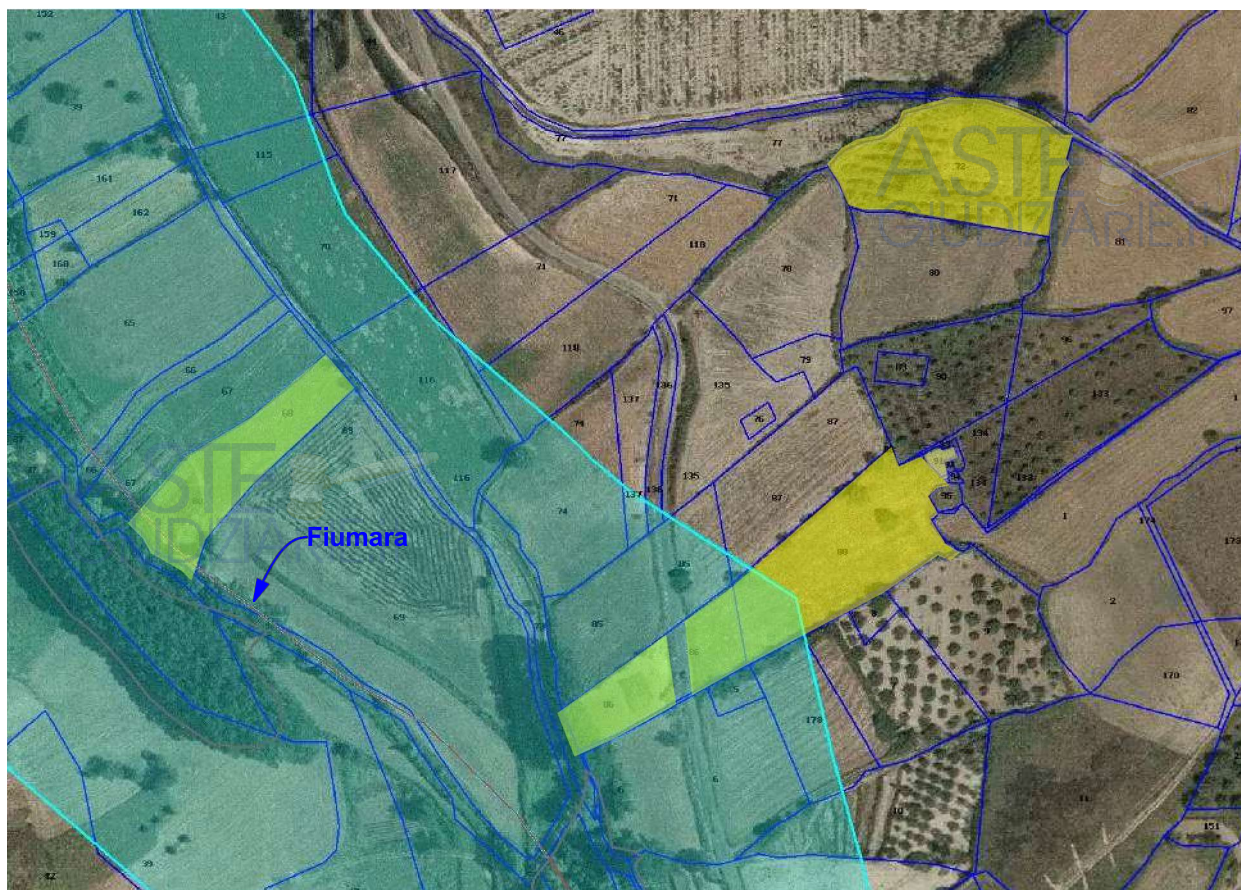
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Amministrazione comunale di Stefanacani in data 08.02.2023, si evince che le particelle n. **68-72-88-91** e, per mq. 1.785 circa, la particella **86**, censite al fg. di mappa n. 14, ricadono in Zona "E2"- Zona Agricola - Art. 181 *Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva* - del P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente (adottato con Delibera del C.C. n. 12 del 08/05/2017); la residua porzione della particella **86**, fg. di mappa n. 14, ricade in Zona "E1"- Zona Agricola - Art. 180 *Ambiti caratterizzati da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate* - del P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002 e s.m.i.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata da vincolo paesaggistico - ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., né da vincoli di altra natura.

Le particelle 68 e 86, per l'intera superficie, e la particella 88, parzialmente, però, ricadono su area sottoposta a fascia di rispetto per attraversamento di corsi d'acqua. Il vincolo è di natura inibitoria, pertanto vige il divieto assoluto di edificazione.



area soggetta a vincolo

Non si rilevano, infine, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

Domanda giudiziale: si precisa che contro l'atto di donazione con cui i terreni pignorati sono pervenuti agli esecutati è stata proposta ed accolta l'azione revocatoria

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: gli immobili risultano in possesso ed in gestione del [REDACTED], [REDACTED] degli esecutati.

I beni, risultano pervenuti [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di Donazione del 30/05/2013 a rogito Notaio [REDACTED], rep. 13631/8874 trascritto in Vibo Valentia il 03/06/2013 (nn. 3259/2506), per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno contro [REDACTED] in regime di [REDACTED] con [REDACTED] per l'intera proprietà.

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

A [REDACTED]

- le particelle n. 72-86-88-91 censite al fg. 14 :

Atto di Compravendita del 24/05/1990 a rogito Notaio [REDACTED], rep. 13822 trascritto in Catanzaro il 04/06/1990 (nn. 10119/8303), per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED];

- la particella n. 68 censita al fg. 14 :

Atto di Compravendita del 04/11/1997 a rogito Notaio [REDACTED], rep. 56127 trascritto in Catanzaro il 13/11/1997 (nn. 22418/18747), per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

17

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

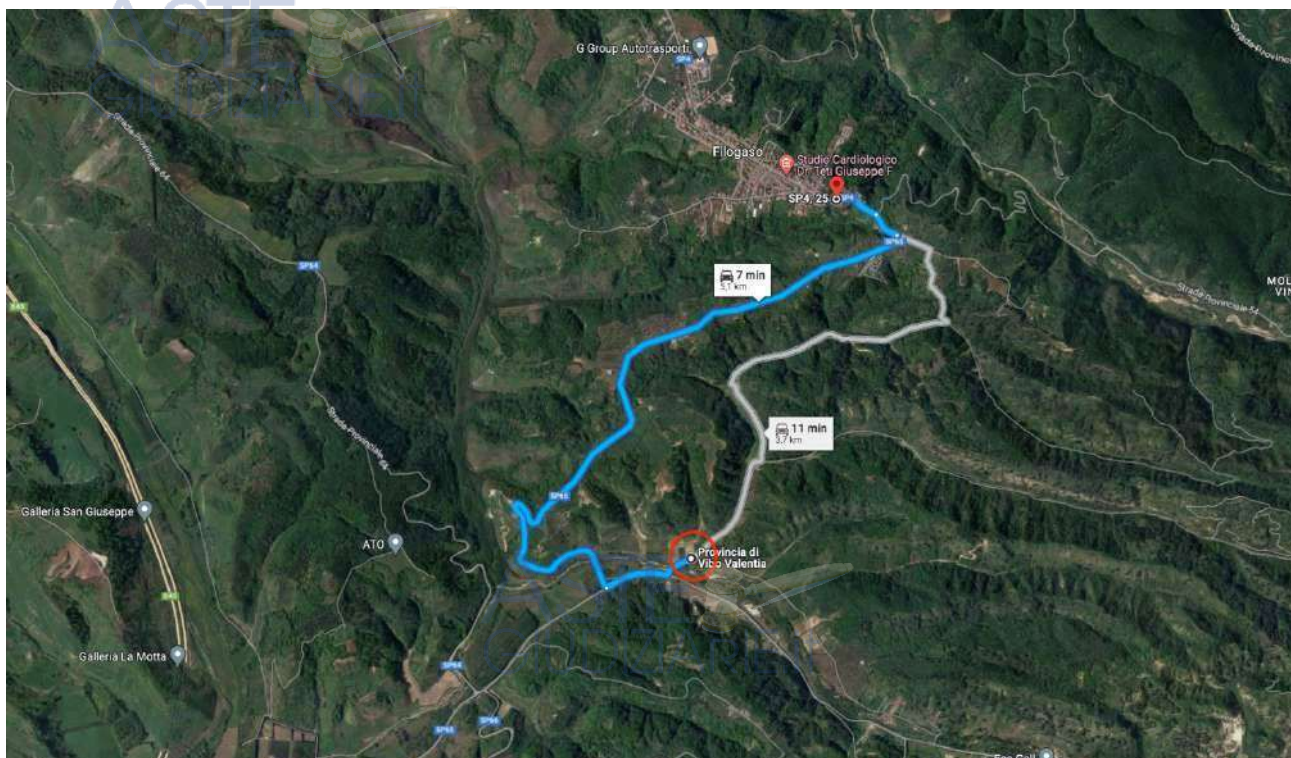
e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

IMMOBILI UBICATI IN FILOGASO



I terreni siti in località "Catena" del Comune di Filogaso, distanti dal centro abitato ca. km 5 percorrendo la SP 65, sono caratterizzati da andamento orografico prevalentemente collinare con lieve pendenza.

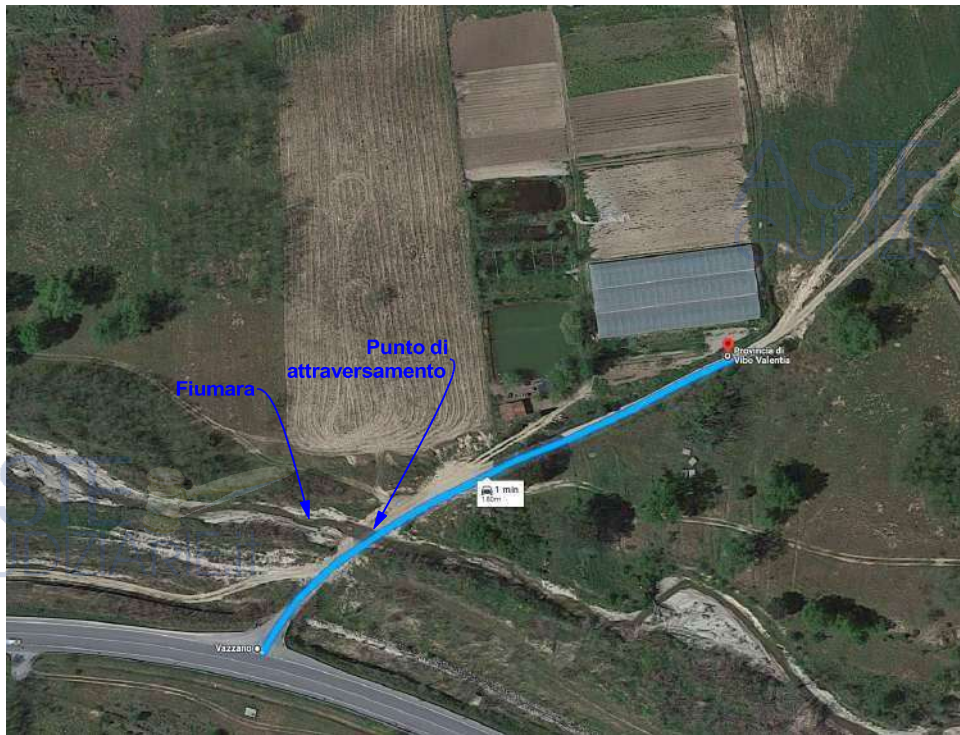


Le particelle **59** (mq 9.010,00), **78** (mq 1.340,00) e parte della particella **60** (circa 10.000,00 mq), censite al **foglio n. 19**, sono tra loro confinanti e costituiscono di fatto un unico appezzamento di superficie totale pari a mq 20.350,00.

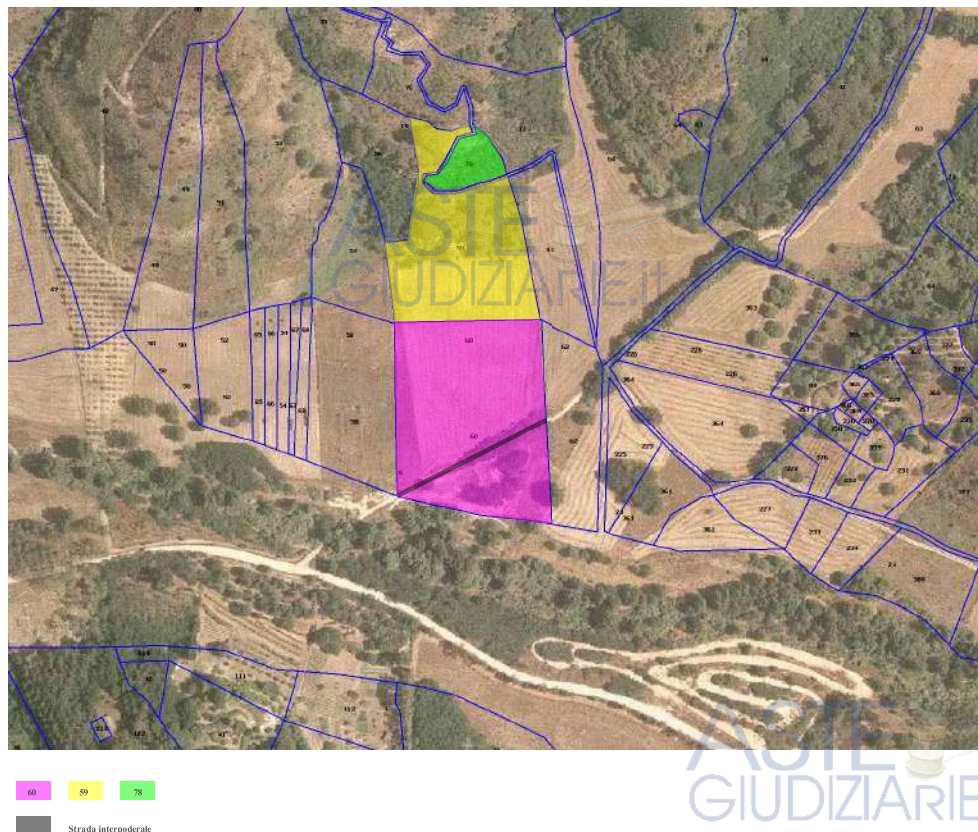
La residua porzione della particella 60, divisa dall'attraversamento della strada interpodereale, ha una superficie di circa 3.600,00 mq.

L'accesso a dette particelle avviene dalla SP 65, ma si presenta ostacolato dal passaggio del torrente Mesima.





In evidenza accesso ai lotti interrotto dal corso d'acqua



Ubicazione terreni, lotto loc. "Catena"

Il sopralluogo condotto *in situ* ha confermato la destinazione d'uso dei terreni, adibiti ad uso SEMINATIVO IRRIGUO per la totalità della loro superficie (particelle 59-60), ed ad uso PASCOLO

Architetto Elisa Filardo

ARBORATO la particella 78.

Il sopralluogo svolto su detti terreni è stato condotto dall'autovettura, per come si evince dai verbali redatti congiuntamente al custode giudiziario Avv. Rosaria Deodato. Per tale motivo, il relativo rilievo è stato condotto limitatamente alla sola acquisizione fotografica, mentre non è stato possibile condurre apposite misurazioni metriche.

Si è potuto comunque constatare che su detti terreni, precisamente sulla particella 60, insiste una **serra**, dalle dimensioni approssimative (stimate mediante misurazione indiretta, condotta su immagine satellitare) di circa 1.250,00 mq, la cui costruzione non risulta autorizzata, ed una **costruzione in legno** di piccole dimensioni, probabilmente destinata a deposito attrezzi, come illustrato nelle seguenti immagini fotografiche. Entrambi i manufatti non risultano nemmeno catastalmente censiti.



Fig. 14 Serra posizionata sulla particella 60



Fig. 14 Deposito sulla particella 60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

22

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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



vista part. 59 e 78.



Architetto Elisa Filardo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili sottoposti a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 22.04.2022 R.P. 1988 R.G. 2263), sono identificati al Nuovo Catasto Tereni di Vibo Valentia, Comune di Vibo Filogaso, come segue:

- 1. foglio di mappa n. 19, particella n. 59** qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superf. mq 9.010,00, reddito dom. € 41,88, reddito agrario € 16,29; confinante a sud con la particella 60, a nord con la particella 78 (stessa ditta), a est con la particella 61 e ad ovest con la particella 57;
- 2. foglio di mappa n. 14, particella n. 78**, classe U, qualità PASCOLO ARBORATO, classe U, superf. mq 1.340,00, reddito dom. € 1,25, reddito agrario € 0,62; confinante a nord, a sud e ad ovest con la particella 59 (stessa ditta) e la particella 77, a sud con la particella 80, a est con la particella 62;
- 3. foglio di mappa n. 14, particella n. 60**, classe 1, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, reddito dom. € 63,12, reddito agrario € 24,55; (**porzione 1**) superf. mq 9.800,00 ca, confinante a nord con la particella 59 (stessa ditta), a sud-est con strada, a ovest con la particella 58 e ad est con la particella 62; (**porzione 2**) superf. mq 3.600,00 ca, confinante a nord con strada, a sud con alveo fiumara e ad est con la particella 62;

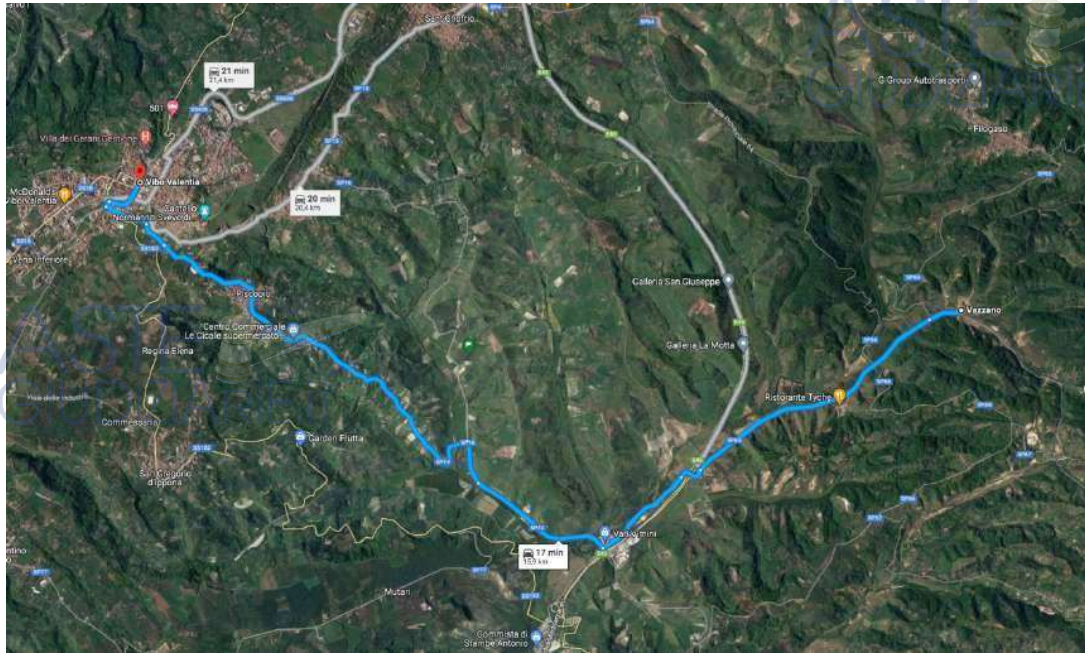
Analogamente a quanto indicato per i terreni illustrati al punto precedente della presente relazione, per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che i cespiti in esame saranno identificati nel **LOTTO 4**.

Con riferimento alle più importanti *caratteristiche estrinseche* del bene, si rileva che le *condizioni climatiche* dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree costiere della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le *condizioni igieniche e di salubrità della zona* non destano alcuna preoccupazione.

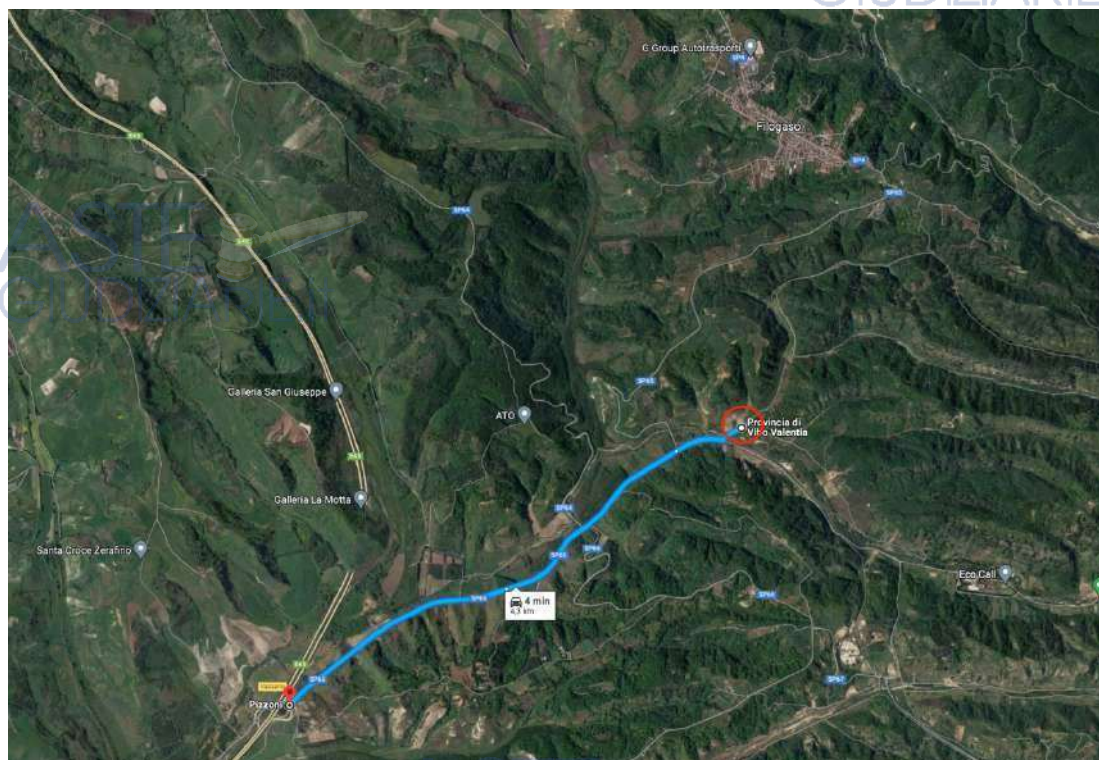
La presenza di *servizi pubblici* a servizio dell'area, che risulta essere dotata di *infrastrutture* (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...), può essere considerata, in generale, sufficiente.

Il *temperamento* degli abitanti della predetta località, può essere considerato relativamente mite.

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, il cespite in oggetto è ubicato a circa km 16 dal capoluogo di Provincia ed a km 4 dallo svincolo autostradale, nonché a ridosso della SP 65.



Architetto Elisa Filardo



SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Amministrazione comunale di Filogaso in data 28.02.2023, si evince che le particelle n. **59-60 e 78**, ricadono in Zona "E" - Zona Agricola - PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con D.P.G.R. N. 8034 del 27 giugno 2002 e PSC PRELIMINARE in fase di adozione (approvato con deliberazione di C.C. n. 30 del 28/11/2012), la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. 19/2002 e s.m.i.

Le aree comprese sono soggette alle seguenti norme:

- Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuove costruzioni.
- La superficie minima del lotto (Sm) è 10.000 mq.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze (If) è 0,03 mc/mq.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli impianti produttivi (If) è 0,10 mc/mq.
- Il volume dei fabbricati destinati alla produzione non concorre alla formazione degli indici per le residenze.

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

- Il numero massimo di piani è 2 (due).
- L'altezza massima (H) è 8,00 m. Sono derogabili le altezze dei camini, serbatoi ed altre strutture di carattere particolare. Le altezze in ogni caso devono essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica.
- La distanza minima di nuovi edifici da pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore a ml 10.
- La distanza minima dai confini (Dc) è 5,00 m.
- La distanza minima dalle strade è quella prevista dal D.L. n° 1404 dello 1.4.1968 e dal D.P.R. n° 495 del 1992. In particolare è di:

- ml 30 per strada tipo (c) provinciale o comunale avente larghezza maggiore o uguale a 10,50 m (dai cigli);

- ml 20 per strada tipo (d) provinciale o comunale avente larghezza minore a 10,50 m (dai cigli).

Dall'accesso agli atti effettuato presso il competente ufficio tecnico comunale, inoltre, si rileva che non stato emesso alcun titolo autorizzativo per la costruzione della serra e della baracca. Le stesse strutture non sono sanabili poiché posta ad una distanza inferiore a 150 metri dall'argine del torrente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

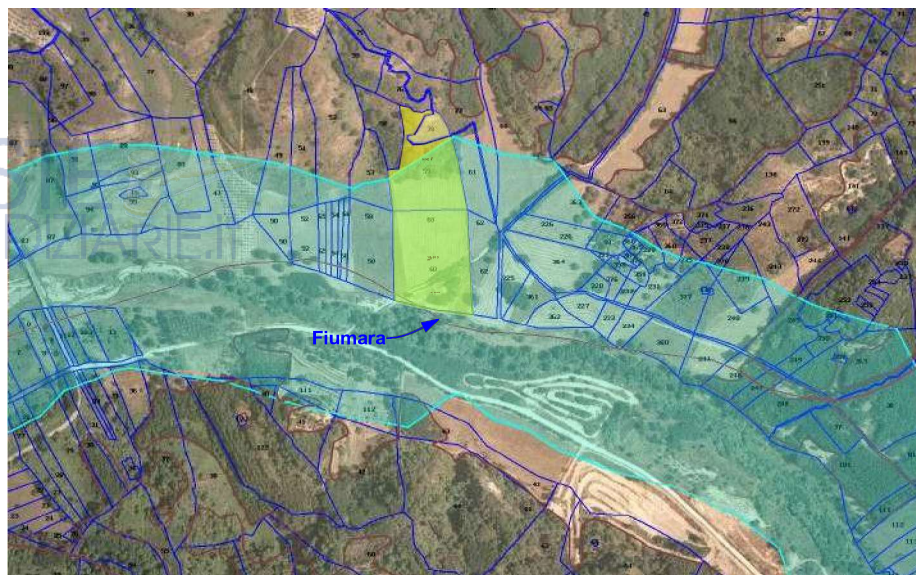
L'immobile non ricade su area interessata da vincolo paesaggistico - ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., né da vincoli di altra natura.

Per le part.lle 59 e 78, però, vige il vincolo ex Legge 21/11/2000 n. 353 *Legge-quadro in materia di incendi boschivi* in quanto la stessa risulta percorsa da incendi per l'anno 2019 (incendio del 03/08/2019), pertanto ai sensi della legge 353/2000 e ss.mm.ii

“Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. Nei comuni sprovvisti di piano regolatore è vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari

valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia”

Gli immobili ricadono, infine, su area sottoposta a fascia di rispetto per attraversamento di corsi d'acqua.



area soggetta a vincolo

Non si rilevano, infine, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

Domanda giudiziale: si precisa che contro l'atto di donazione con cui i terreni pignorati sono pervenuti agli esecutati è stata proposta ed accolta l'azione revocatoria

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: gli immobili risultano in possesso [REDACTED].

I beni, risultano pervenuti [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di Donazione del 30/05/2013 a rogito Notaio [REDACTED], rep. 13631/8874 trascritto in Vibo Valentia il 03/06/2013 (nn. 3259/2506), per la quota [REDACTED] contro [REDACTED] in regime di [REDACTED] con [REDACTED] per l'intera proprietà.

A [REDACTED]

le particelle n. 59-60-78 censite al fg. 19 :

Atto di Compravendita del 10/07/2003 a rogito Notaio [REDACTED], rep. 95575 trascritto il 12/07/2003 (nn. 3261/2768), per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

29

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI

Le principali informazioni utilizzate per la determinazione del valore dei lotti in esame derivano dalla **contestualizzazione** al caso specifico dei Valori Agricoli Medi (VAM) fissati periodicamente dalle Commissioni Esproprio Provinciali.

Ai fini della stima del valore di mercato del lotto in questione, pertanto, considerando le caratteristiche dei cespiti, la scrivente CTU ritiene possano considerarsi congrui i seguenti prezzi:

valore agricolo medio SEMINATIVO: €/ha 7.761,42

valore agricolo medio ULIVETO: €/ha 22.163,11

valore agricolo medio SEMINATIVO IRRIGUO: €/ha 16.375,71

valore agricolo medio PASCOLO ARBORATO: €/ha 3.550,76

valore agricolo medio SEMINATIVO ARBORATO: €/ha 12.496,14

per cui:

Particelle Comune di Stefanaconi:

Valore particella nn. 68 fg. 14 : € 7.761,42/ha*3.470,00mq/10.000 = € **2.693,21**

Valore particella nn. 86 fg. 14 : € 7.761,42/ha*2.840,00mq/10.000 = € **2.204,24**

Valore particella nn. 91 fg. 14 : € 7.761,42/ha*93,00mq/10.000 = € **72,18**

Valore particella nn. 88 fg. 14 : € 12.496,14/ha*5.280,00mq/10.000 = € **6.597,96**

Valore particella nn. 72 fg. 14 : € 7.761,42/ha*484,00mq/10.000 + 22.163,11/ha*4.856mq/10.000 = € 375,65+ € 10.762,40 = € **11.138,05**

si ha:

LOTTO 1 = FG. 14 PARTICELLE 86-88-91=€ 2.204,24 + € 6.597,96 + € 72,18= € **8.874,38**

LOTTO 2 = FG. 14 PARTICELLA 68 = € **2.693,21**

LOTTO 3 = FG. 14 PARTICELLA 72 = € **11.138,05**

Spese propedeutiche alla vendita: € 1.300,00 ca relative alla cancellazione delle seguenti trascrizioni gravanti su ciascun lotto:

- **Nota di Trascrizione del 06/07/2012 – Reg. Part. n. 3250 Reg. Gen. n. 3782**
- **Nota di Trascrizione del 25/05/2015 – Reg. Part. n. 1988 Reg. Gen. n. 2347**
- **Nota di Trascrizione del 22/04/2022 – Reg. Part. n. 1988 Reg. Gen. n. 2263**
- **Iscrizione del 27/07/2005 – Numero di repertorio 2942/883**

Particelle Comune di Filogaso:

Valore particella n. 59, fg. 19 : € 16.375,71/ha*9.010,00/10.000 = € **14.754,51**

Valore particella n. 60, fg. 19 : € 16.375,71/ha*13.580,00/10.000 = € **22.238,21**

Valore particella n. 78, fg. 19 : € 3.550,76/ha*1.340,00/10.000 = € **475,80**



Si ha :

LOTTO 4 = FG. 19 PARTICELLE 59-60-78 = € 14.754,51 + € 22.238,21 + € 475,80 = € **37.468,52**

Spese propedeutiche alla vendita :

€ 1.300,00 relative alla cancellazione delle seguenti trascrizioni gravanti su ciascun lotto :

- **Nota di Trascrizione del 06/07/2012 – Reg. Part. n. 3250 Reg. Gen. n. 3782**
 - **Nota di Trascrizione del 25/05/2015 – Reg. Part. n. 1988 Reg. Gen. n. 2347**
 - **Nota di Trascrizione del 22/04/2022 – Reg. Part. n. 1988 Reg. Gen. n. 2263**
 - **Iscrizione del 27/07/2005 – Numero di repertorio 2942/883**
-
- € 1.000,00 per spese tecniche per pratica edilizia di rimessa in pristino;
 - € 5.000,00 a corpo per rimozione e smaltimento di quanto realizzato in assenza di autorizzazione.



Architetto Elisa Filardo

31

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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

CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 19/2022, promossa da [REDACTED] CONTRO [REDACTED].

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato *al lordo delle spese propedeutiche alla vendita*, è quantificato come segue:

STEFANACONI (VV) - LOTTO 1 - FG.14, PART 86-88-91

€ 8.874,38

(EURO OTTOMILAOTTOCENTOSETTANTAQUATTRO/38)

STEFANACONI (VV) - LOTTO 2 - FG.14, PART 68

€ 2.693,21

(EURO DUEMILASEICENTONOVANTATRE/21)

STEFANACONI (VV) - LOTTO 3 - FG.14, PART 72

€ 11.138,05

(EURO UNDICIMILACENTOTRENTOTTO/05)

FILOGASO (VV) - LOTTO 4 - FG.19, PART 347, SUB 39

€ 37.468,52

(EURO TRENTASETTEMILAQUATTROCENTOSESSANTOTTO/52)

al netto delle spese per l'eliminazione degli abusi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FILOGASO (VV) - LOTTO 4 - FG.19, PART 347, SUB 39

€ 31.468,52

(EURO TRENTUNOMILAQUATTROCENTOSESSANTOTTO/52)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione per le opportune valutazioni nel merito.

IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

33

Via Saponari, 39 - 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

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