TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa SALLORENZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2022

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio STABILE

CF:STBNTN72B18E919B
con studio in LAINO BORGO (CS) Corso Umberto I, IV Traversa, n. 2
telefono: 0981-82202
email: antonio.stabile.1802@gmail.com
PEC: antonio.stabile@geopec.it

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Santa Venere o Scorza, della superficie commerciale di **100.000,00** mq per la quota di 83/84 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo coltivato ad uliveto della superficie catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000) diviso in due parti dalla strada comunale Scorza. Le due parti sono individuate dalle particelle 195 e 196 del foglio 35 della rispettiva superficie di Ha 6.20.00 e di Ha 3.80.00. E' ubicato ad una altitudine tra m 240 e 285 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

Risultano essere presenti circa n° 500 piante di ulivo secolari, del diametro variabile dai 40 ai 60 cm e con altezza variabile dai 5 ai 7 m, posizionate in filari paralleli e distanti l'una dall'altra m 10 per cui il terreno viene coltivato anche per la produzione di fieno.

E' accessibile direttamente dalla strada comunale Scorza, che lo divide in due parti, arteria secondaria sterrata che si allaccia alla strada Comunale Santa Venere, a sua volta collegata con la Strada Provinciale n° 166.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 195 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO classe 3, superficie 58424, reddito agrario 226,30 €, reddito dominicale 105,61 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161427 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15861.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).
- foglio 35 particella 195 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO classe 3, superficie 3576, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161427 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15861.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9,

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

salvo altri.
Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).

- foglio 35 particella 196 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO classe 3, superficie 37539, reddito agrario 145,40 €, reddito dominicale 67,86 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15862.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).
- foglio 35 particella 196 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO classe 3, superficie 461, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15862.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).

Presenta una forma Trapezoidale irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: per espansione superficiale per infiltrazione, le seguenti sistemazioni agrarie: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,arboree: ulivo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **100.000,00 m²**

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 207.371,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 176.266,12**
Data della valutazione:	**14/07/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo /07/2022, l'immobile risulta ess ovvero detenut nata a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale à di proprietaria per 1/2 più succes nato a Cerchiara di C codice fiscale al figlio osenza (CS) il in quali er 1/4 derivante dalla successione del padre

La debitrice era originaria aria degli immobili in oggetto in regime di comunione r per cui i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, alla morte dello stesso i in successione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.

Preliminarmente si evidenzia che il solo immobile di cui al foglio 35 particella 195 del Comune di Cassano allo Ionio (CS), ricompreso nel presente "Lotto 1", **COINCIDE** con il bene pignorato di cui alla procedura R.G.E. 34/1982 del Tribunale di Castrovillari (CS), unita con la procedura R.G.E. 16/2009, e che per il suddetto bene immobile è stata dichiarata estinzione parziale con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO del 05/11/2020. Della citata dichiarazione di estinzione **NON E' STATA** ancora effettuata, limitatamente al suddetto bene, la cancellazione dalla trascrizione di pignoramento di cui alla nota presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 19/06/2009 ai nn. 17970/12447 R.G./R.P..

INOLTRE

Nell'atto di Pignoramento del 19/04/2021, notificato in data 10/05/2021 con il Cronologico n° 660, trascritto a Cosenza in data 15/06/2021 ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., relativamente agli immobili in oggetto (particelle 195 e 196 del foglio 35 del Comune di Cassano allo Ionio) è stata indicata la quota di proprietà della debitrice pari agli **83/84 dell'intero**.

Tale quota di proprietà indicata E' ERRATA!!!!!

La debitrice, per come risulta dalla successiva elencazione dei titoli di provenienza, era in realtà **PROPRIETARIA DELL'INTERO** d oggetto in **REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge per cui la **CORRETTA E REALE QUOTA DI PROPRIETA'** ad essa spettante **è i 1/2 dell'intero** e **NON** alla quota pari agli 83/84 indicata nell'atto di pignoramento e così trascritta. E' bene evidenziare, ad ogni buon fine, che nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata, per gli immobili in oggetto è stata accertata la piena proprietà (diritti di 1/1), senza tener conto della circostanza che gli stessi sono stati acquistati in regime di comunione legale dei beni.

Conseguentemente alla Dichia uccessione leg nato a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale duto il 22/05/2020, registrata all'Age ntrate, Ufficio successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono trasferiti i diritti di proprietà pari ad 1/2 sugli immobili in

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

la successi [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] e hanno rinunciato all'eredità, i diritti cessione, sono s[redacted] iritti pari ad 1/4 dalla debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/4 dal figlio [redacted]
La debitrice [redacted] **risulta essere quindi proprietaria complessivamente dei diritti pari a 3/4 dell'i[redacted]** pari ad 1/2 (pari ai diritti di 2/4) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di [redacted] iritti pari ad 1/4 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 03/11/2020 a Cosenza ai nn. 26055/2214 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n° 143 emesso dal Tribunale di Castrovillari (CS) il 29/12/1986, notificato in forma esecutiva in data 07/01/1987 e munito di formula esecutiva Rep. 1336 in data 26/10/2020.
Importo ipoteca: 240.000,00.
Importo capitale: 103.291,40.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..
L'Iscrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/09/1985 a Cosenza ai nn. 18801/117334 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Pretura di Cassano allo Ionio (CS) in data 04/09/1985 su precetto cambiario notificato in data 21/06/1985.
La formalità è riferita solamente a Fondo rustico con fabbricato rurale in agro di Cassano allo Ionio (CS) alla località Santa Venero o Scorza, della superficie complessiva di Ha. 52.49.90, censiti in catasto al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b - IN OGGETTO di CTU), 196 (ex 14/b - IN OGGETTO di CTU), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b).
A margine del sopra descritto gravame c'è una ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE TOTALE in virtù del Decreto del G.E. del Tribunale di Castrovillari del 09/11/1985, trascritta a Cosenza il 07/12/1985 ai nn. 23331/7060 R.G./R.P.

pignoramento, trascritta il 24/04/1987 a Cosenza ai nn. 8450/152341 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 07/04/1987.
La formalità è riferita solamente a 1) Fondo rustico con entrostante fabbricato rurale in agro di Cassano allo Ionio (CS) alla località Santa Venero o Scorza, della superficie complessiva di Ha. 53

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

circa, censito in catasto al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b - IN OGGETTO di CTU), 196 (ex 14/b - IN OGGETTO di CTU), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b); 2) Quoziente di terreno sito in Cerchiara di Calabria alla Contrada Luparello, esteso mq 4.000 circa (nel titolo di provenienza la superficie indicata è di are 20.29), ce, censito in catasto al foglio 39 particelle 89/B, 89/E, 89/C, 121, 89/D, 88/D e 88/E (TUTTE IN OGGETTO di CTU).
Gli immobili di cui al punto 1) risultano dal frazionamento per Geom. Giuseppe CARPINO approvato dall'U.T.E. di Cosenza il 27/06/1978 e allegato all'atto per notar Francesco CAPALBI della sede di Castrovillari (CS) del 19/02/1979, ivi registrato il 12/03/1979 al n° 212 e trascritto a Cosenza il 21/03/1979 ai nn° 5076/165954 R.G./R.P.. A margine del sopra descritto gravame c'è una ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE TOTALE in virtù del Decreto del G.E. del Tribunale di Castrovillari dell'11/01/2006, Repertorio 26/87, trascritta a Cosenza il 22/09/2006 ai nn. 32672/4317 R.G./R.P.

pignoramento, trascritta il 03/06/2009 a Cosenza ai nn. 15626/10910 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Castrovillari (CS) Rep. 82 del 21/01/2009.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particella 195 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) alla Contrada Salicetta foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio 58 particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 3 e 6; Unità negoziale 3) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) Strada Statale Jonica foglio 43 particella 78 sub 1, foglio 43 particella 78 sub 2, foglio 43 particella 78 sub 3, foglio 43 particella 78 sub 4; Unità negoziale 4): terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129 e Comune di Cassano allo Ionio al foglio 39 particelle 131, 132 e 133 (TUTTE IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1), per i diritti di 333/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2), per i diritti di 500/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 3), per i diritti di 1/3 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 4). A margine del sopra descritto gravame c'è una RETTIFICA del Verbale di Pignoramento immobili in oggetto (R.P. 10910 del 03/06/2009) Trascritta a Cosenza il 19/06/2009 ai nn. 17970/12477 R.G./R.P.. Sempre a margine del sopra descritto gravame ci sono delle annotazioni per RESTRIZIONI DI BENI (Riferite sempre alla Trascrizione R.P. 10910 del 03/06/2009) riferite agli immobili di cui all'unità negoziale 3, Annotate a Cosenza il 04/03/2019 ai nn. 5654/621 R.G./R.P., ai nn. 5664/631 R.G./R.P. e ai nn. nn. 5674/641 R.G./R.P..

pignoramento, trascritta il 19/06/2009 a Cosenza ai nn. 17970/12447 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Castrovillari (CS) Rep. 82 del 21/01/2009.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particella 195 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) alla Contrada Salicetta foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio 58 particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 3 e 6; Unità negoziale 3) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) Strada Statale Jonica foglio 43 particella 78 sub 1, foglio 43 particella 78 sub 2, foglio 43 particella 78 sub 3, foglio 43 particella 78 sub 4; Unità negoziale 4): terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (TUTTE IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1), per i diritti di 333/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2), per i diritti di 500/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 3), per i diritti di 1/3 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 4). Il gravame IN OGGETTO è una RETTIFICA della Trascrizione effettuata a Cosenza il 03/06/2009 ai nn. 15626/10910 R.G./R.P., relativa al Verbale di Pignoramento immobili in oggetto in quanto nella citata Trascrizione R.P. 10910 del 03/06/2009 erano state erroneamente invertite le parti a favore e contro e gli ultimi 3 immobili dell'unità negoziale 4) erano stati erroneamente indicati come ricadenti nel Comune di Cassano allo Ionio (CS) in luogo del corretto Comune di Cerchiara di Calabria (CS). Sempre a margine del sopra descritto gravame ci sono delle annotazioni per RESTRIZIONI DI BENI (Riferite sempre alla Trascrizione R.P. 12477 del 19/06/2009) riferite agli immobili di cui all'unità negoziale 3, Annotate a Cosenza il 04/03/2019 ai nn. 5655/622 R.G./R.P., ai nn. 5665/632 R.G./R.P. e ai nn. nn. 5675/642

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

R.G./R.P..

pignoramento, trascritta il 15/06/2021 a Cosenza ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento immobili n° 660 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 10/05/2021.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

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:

N.B.

Preliminarmente si evidenzia che l'immobile di cui al foglio 35 particella 195 del Comune di Cassano allo Ionio (CS), ricompreso nel presente "Lotto 1", **COINCIDE** con il bene pignorato di cui alla procedura R.G.E. 34/1982 del Tribunale di Castrovillari (CS), unita con la procedura R.G.E. 16/2009, e che per il suddetto bene immobile è stata dichiarata estinzione parziale con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO del 05/11/2020. Della citata dichiarazione di estinzione **NON E' STATA** ancora effettuata, limitatamente al suddetto bene, la cancellazione dalla trascrizione di pignoramento di cui alla nota presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 19/06/2009 ai nn. 17970/12447 R.G./R.P..

INOLTRE

Nell'atto di Pignoramento del 19/04/2021, notificato in data 10/05/2021 con il Cronologico n° 660, trascritto a Cosenza in data 15/06/2021 ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., relativamente agli immobili in oggetto (particelle 195 e 196 del foglio 35 del Comune di Cassano allo Ionio) è stata indicata la quota di proprietà della debitrice pari agli **83/84 dell'intero**.

Tale quota di proprietà indicata E' ERRATA!!!!!

La debitrice, per come risulta dalla successiva elencazione dei titoli di provenienza, era in realtà **PROPRIETARIA DELL'INTER** li in oggetto in **REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge per cui la **CORRETTA E REALE** quota di proprietà ad essa spettante **è pari ai diritti ro.**

cificato, conseguentemente alla e di Successi i nato a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale e 2/05/2020, registrata all'Agenzia rate, Ufficio i, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tras proprietà pari ad 1/2 sugli immobili in oggetto. Poichè alla successione del defunto erano chiamati, oltre la

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri 4 figli che hanno rinunciato all'eredità, i diritti pa essione, sono s diritti pari ad 1/4 dalla debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/4 dal figlio [redacted]

La debitrice [redacted] **risulta essere quindi proprietaria complessivamente dei diritti pari a 3/4 dell'i** pari ad 1/2 (pari ai diritti di 2/4) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di iritti pari ad 1/4 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 3/4 di proprietà e 1/4 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2020), registrato il 24/02/2022 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cosenza ai nn. 79364 Vol. 88888, trascritto il 08/03/2022 a Cosenza (CS) ai nn. 6555/5351 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a terreno alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della estensione catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 195 e 196.
iarazione di S nato a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale il 22/05/2022, registrata all'Agenzia , Ufficio Terri ioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al me 88888, si sono trasferiti i diritti 1/2 dell'intero alla debitrice tti pari ad 1/4, e al figlio per i diritti pari ad 1/4. La risulta essere quindi pro pari ad più i diritti pa ti dalla successione del defunt Alla funto erano chiamati, oltre la debitrice figlio altri o rinunciato all'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 41/84 di comproprietà, in forza di atto di divisione (dal 19/02/1979 fino al 05/11/1983), con atto stipulato il 19/02/1979 a firma di notaio Francesco CAPALBI, della sede di Castrovillari (CS), registrato il 12/03/1979 a Castrovillari (CS) ai nn. 212, trascritto il 21/03/1979 a Cosenza (CS) ai nn. 5076/165954 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprietà pari a 41/84 sul fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (e

9, registrato a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/1 954 R.G./R.P., a completa ta ditari pari a 21/84 pervenuti a per successione alla defunta deceduta a Milano il 17/01/1 zione di Succession

2 i i

l e

Dichiarazione di S

luti ai e ereditaria alla medesima defunta /09/1982, la cui Dichiarazione di Successione è stat il 05/05/1983 al Numero 100 Volume 313.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 42/84 di comproprietà, in forza di atto di divisione (dal 19/02/1979 fino al 05/12/1983), con atto stipulato il 19/02/1979 a firma di notaio Francesco CAPALBI,

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

della sede di Castrovillari (CS), registrato il 12/03/1979 a Castrovillari (CS) ai nn. 212, trascritto il 21/03/1979 a Cosenza (CS) ai nn. 5076/165954 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprietà pari a 42/84 sul fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (ex 15/b), 199 (b) e 198 (ex 21/b).
I diritti ta pari a 21/84 a e per la quota pari a 21/84 a con atto per no LBI, della sede di Castrovi a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/ dei diritti ereditari pari a 42/84 pervenu , e per successione ereditaria alla defunta il la cui Dichiarazione di Successione è o al Numero 75 Volume 217.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/84 di comproprietà, in forza di atto di divisione (dal 19/02/1979 fino al 05/12/1983), con atto stipulato il 19/02/1979 a firma di notaio Francesco CAPALBI, della sede di Castrovillari (CS), registrato il 12/03/1979 a Castrovillari (CS) ai nn. 212, trascritto il 21/03/1979 a Cosenza (CS) ai nn. 5076/165954 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a quota di comproprietà pari a 1/84 sul fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (e

9, registrato a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/1 954 R.G./R.P., a completa ta ditari pari a 21/84 pervenuti a per successione alla defunta deceduta a Milano il 17/01/1 zione di Succession

2 i i

l e

Dichiarazione di S

al figlio per successione e defunta

decedut 23/09/1982, la cui Dichiarazione di Succession ene (VI) il 05/05/1983 al Numero 100 Volume 313.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 41/84 di comproprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1983 fino al 22/05/2020), con atto stipulato il 05/11/1983 a firma di notaio Vincenzo DE LUCA, della sede di Laurino (SA) ai nn. Rep. 2106, Racc. 1175 di repertorio, registrato il 15/11/1983 a Vallo della Lucania (SA) ai nn. 2999, trascritto il 10/11/1983 a Cosenza (CS) ai nn. 25224/69946 R.G./R.P.
Il titolo è riferito solamente a fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b).
Giusta le risultanze dal Tipo di Frazionamento n° 30 redatto dal Geometra Giuseppe CARPINO ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza il 27/06/1978, allegato all'atto per notaio Francesco CAPALBI, della sede di Castrovillari (CS), del 19/02/1979, registrato a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/1979 ai nn° 5076/165954 R.G./R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 42/84 di comproprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1983 fino al 22/05/2020), con atto stipulato il 05/12/1983 a firma di notaio Vincenzo DE LUCA, della sede di Laurino (SA) ai nn. Rep. 2162, Racc. 1210 di repertorio, registrato il 21/12/1983 a Vallo della Lucania (SA) ai nn. 3239, trascritto il 24/12/1983 a Cosenza (CS) ai nn. 28860/73016

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

R.G./R.P.
Il titolo è riferito solamente a fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b).
Giusta le risultanze dal Tipo di Frazionamento n° 30 redatto dal Geometra Giuseppe CARPINO ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza il 27/06/1978, allegato all'atto per notaio Francesco CAPALBI, della sede di Castrovillari (CS), del 19/02/1979, registrato a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/1979 ai nn° 5076/165954 R.G./R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/84 di comproprietà, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1983 fino al 22/05/2020), con atto stipulato il 05/12/1983 a firma di notaio Vincenzo DE LUCA, della sede di Laurino (SA) ai nn. Rep. 2163, Racc. 1211 di repertorio, registrato il 21/12/1983 a Vallo della Lucania (SA) ai nn. 3238, trascritto il 24/12/1983 a Cosenza (CS) ai nn. 28859/73015 R.G./R.P.
Il titolo è riferito solamente a fondo rustico con entrostante fabbricato rurale alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), di complessivi Ha 52.49.90 (mq 524.990), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b), 196 (ex 14/b), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b).
Giusta le risultanze dal Tipo di Frazionamento n° 30 redatto dal Geometra Giuseppe CARPINO ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza il 27/06/1978, allegato all'atto per notaio Francesco CAPALBI, della sede di Castrovillari (CS), del 19/02/1979, registrato a Castrovillari (CS) il 12/03/1979 al n° 212, e trascritto a Cosenza il 21/03/1979 ai nn° 5076/165954 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/04/1993 e successiva variante alle N.T.A. approvata don D.P.G.R. n° 666 del 01/12/1998, l'immobile ricade in zona "E" (Agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 05/08/2016, che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002, i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone "A" e "B" e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4 nonché, sono fatte salve le previsioni, per le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Nelle Zone Agricole "E" le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.. Il titolo è riferito solamente al terreno alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della estensione catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000), censito nel catasto terreni al

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

foglio 35 particelle 195 e 196. I terreni in oggetto ricadono in area sottoposta al vincolo sismico di cui alla Legge n° 64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii.. Vedi inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cassano allo Ionio (CS) in data 30/06/2022, Prot. n° 19432, facente parte degli allegati alla presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. (normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, per il corretto inserimento dell'in astale in base ai titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione istanza di rettifica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza: €.128,10

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15-30 giorni dall'affidamento dell'incarico per la presentazione di istanza di rettifica
Questa situazione è riferita solamente a terreno alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della estensione catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 195 e 196.
La debitrice, per come risulta dai titoli di provenienza, era in realtà PROPRIETARIA DELL'INTERO in oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai diritti di uccessivamente, in conseguenza al ione di Succe di nato a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale e 2/05/2020, registrata all'Agenzia ate, Ufficio successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tras proprietà pari ad 1/2 sugli immobili alla succ to erano chiamati, oltre la debitrice ed il figlio alt no rinunciato all'eredità, i diritti pa essione, sono stati eredit ad 1/4 dalla debitrice per i diritti pari ad 1/4 dal figlio Attualmente la debitric risulta essere quindi proprietaria co diritti pari a 3/4 dell'inter d 1/2 (pari ai diritti di 2/4) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di p diritti pari ad 1/4 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI - Estratto di mappa foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS)



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 3

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1


Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2022

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura terreni foglio 35 particella 196 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura terreni foglio 35 particella 196 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

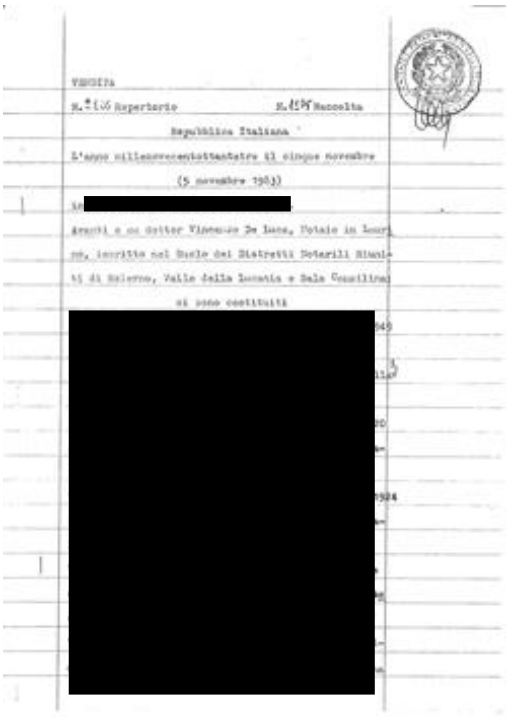
Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale intestazione catastale nell'attualit risultanze dei titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di [redacted] (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.m 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, per il corretto inserimento dell'in stale in base ai titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di [redacted]
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri per la regolarizzazione sono ricompresi in quelli per la regolarizzazione della situazione catastale

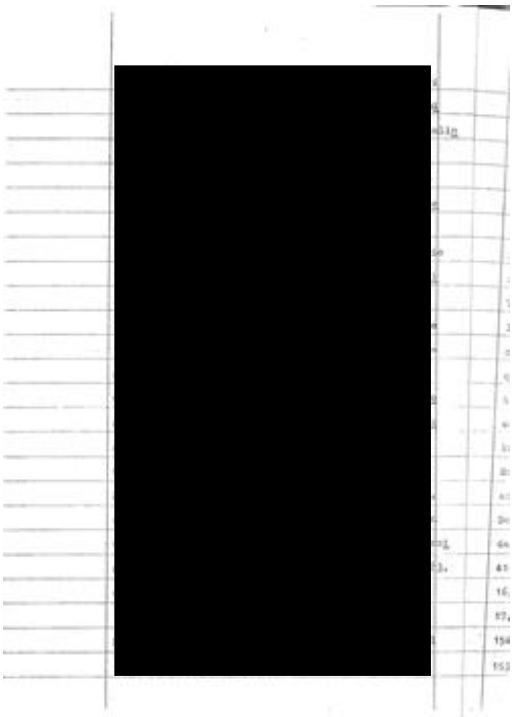
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15-30 giorni dall'affidamento dell'incarico per la presentazione di istanza di rettifica
Questa situazione è riferita solamente a terreno alla Contrada Santa Venere o Scorza del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della estensione catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000), censito nel catasto terreni al foglio 35 particelle 195 e 196.
La debitrice, per come risulta dai titoli di provenienza, era in realtà PROPRIETARIA DELL'INTERO [redacted] in oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge [redacted] per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai diritti di uccessivamente, in conseguenza al ione di Succe di [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] e 2/05/2020, registrata all'Agenzia ate, Ufficio

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tras proprietà pari ad 1/2 sugli immobili alla succ to erano chiamati, oltre la debitrice ed il figlio alt no rinunciato all'eredità, i diritti pa essione, sono stati eredit ad 1/4 dalla debitrice per i diritti pari ad 1/4 dal figlio Attualmente la debitric risulta essere quindi proprietaria co diritti pari a 3/4 dell'inter d 1/2 (pari ai diritti di 2/4) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di p diritti pari ad 1/4 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Vincenzo DE LUCA del 05/11/1983 Repertorio n° 2106 - pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Vincenzo DE LUCA del 05/11/1983 Repertorio n° 2106 - pagina 2

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

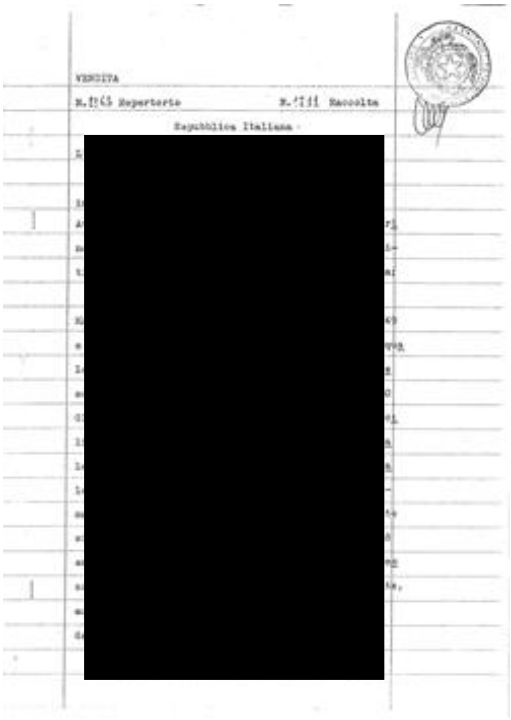


VENDITA

N. 2162 Repertorio N. 4710 Raccolta

[redacted]

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Vincenzo DE LUCA del 05/12/1983 Repertorio n° 2162 - pagina 1



VENDITA

N. 2163 Repertorio N. 4711 Raccolta

Repubblica Italiana

[redacted]

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Vincenzo DE LUCA del 05/12/1983 Repertorio n° 2163 - pagina 1



Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Nota di trascrizione

Sezione A - Generalità

Sezione B - Immobili

TITOLO DI PROVENIENZA - Dichiarazione di Successione di [redacted] - Trascrizione del 08/03/2022 RG 6555 RP 5351 – pagina 1



Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Pag. 5 - segue

Ispezione telematica

Nota di trascrizione

Sezione D - Ulteriori informazioni

TITOLO DI PROVENIENZA - Dichiarazione di Successione di [redacted] - Trascrizione del 08/03/2022 RG 6555 RP 5351 – pagina 5

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA SANTA VENERE O SCORZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Santa Venere o Scorza, della superficie commerciale di **100.000,00** mq per la quota di 83/84 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo coltivato ad uliveto della superficie catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000) diviso in due parti dalla strada comunale Scorza. Le due parti sono individuate dalle particelle 195 e 196 del foglio 35 della rispettiva superficie di Ha 6.20.00 e di Ha 3.80.00. E' ubicato ad una altitudine tra m 240 e 285 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

Risultano essere presenti circa n° 500 piante di ulivo secolari, del diametro variabile dai 40 ai 60 cm e con altezza variabile dai 5 ai 7 m, posizionate in filari paralleli e distanti l'una dall'altra m 10 per cui il terreno viene coltivato anche per la produzione di fieno.

E’ accessibile direttamente dalla strada comunale Scorza, che lo divide in due parti, arteria secondaria sterrata che si allaccia alla strada Comunale Santa Venere, a sua volta collegata con la Strada Provinciale n° 166.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 195 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO classe 3, superficie 58424, reddito agrario 226,30 €, reddito dominicale 105,61 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161427 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15861.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).
- foglio 35 particella 195 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO classe 3, superficie 3576, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,85 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161427 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15861.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).

- foglio 35 particella 196 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO classe 3, superficie 37539, reddito agrario 145,40 €, reddito dominicale 67,86 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15862.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).
- foglio 35 particella 196 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO classe 3, superficie 461, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Venere o Scorza, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2018 Pratica n. CS0161428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15862.1/2018) e FRAZIONAMENTO in atti dal 04/03/1991 (n. 230678)
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale è parziale e non riporta l'ulteriore quota pari ai 1/2 dei diritti di proprietà in capo alla debitrice. La debitrice era proprietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. CONFINI NELL'INTERO (particelle 195 e 196 e loro porzioni): strada comunale Scorza che divide le particelle 195 e 196, particella 14, particella 15, particella 197, particella 152, particella 153, strada vicinale Cannella e particella 9, salvo altri.
  Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/06/2018 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2018.0081415 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA3757.2018.0001128).

Presenta una forma Trapezoidale irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: per espansione superficiale per infiltrazione, le seguenti sistemazioni agrarie: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,arboree: ulivo ,Il terreno



Vista generale terreno - angolo Est p.lla 195



Vista generale terreno - lato Ovest p.lla 195 in direzione Sud

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



Vista generale terreno - p.lla 195



Vista generale terreno - zona centrale particella 196



Vista generale terreno - lato Sud p.lla 196 in direzione Nord



Vista generale terreno - lato Sud p.lla 196 in direzione Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari (CS), Corigliano-Rossano (CS)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Terme Sibarite, Museo archeologico Nazionale della Sibarite, Mar Ionio e Parco Nazionale del Pollino.



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 Km	nella media
superstrada distante 10 Km	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	ottimo
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	buono
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo coltivato ad uliveto della superficie catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000) diviso in due parti dalla strada comunale Scorza. Le due parti sono individuate dalle particelle 195 e 196 del foglio 35 della rispettiva superficie di Ha 6.20.00 e di Ha 3.80.00.

Risultano essere presenti circa n° 500 piante di ulivo secolari, del diametro variabile dai 40 ai 60 cm e con altezza variabile dai 5 ai 7 m, posizionate in filari paralleli e distanti l'una dall'altra m 10 per cui il terreno viene coltivato anche per la produzione di fieno.

E' ubicato ad una altitudine tra m 240 e 285 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

L’accesso al fondo avviene direttamente dalla strada comunale Scorza, che lo divide in due parti, arteria secondaria sterrata che si allaccia alla strada Comunale Santa Venere, a sua volta collegata con la Strada Provinciale n° 166

Non vi sono recinzioni di nessun genere e non sono stati rinvenuti termini di confine.

Non sono presenti impianti di irrigazione né bocchette di presa da acquedotti irrigui e nelle vicinanze non vi sono corsi d'acqua utili per l'irrigazione.



Vista terreno - lato Est p.lla 195



Vista terreno - parte centrale p.lla 195



Vista terreno - parte centrale p.lla 195



Vista terreno - zona centrale particella 196

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



Vista terreno - zona centrale p.lla 196



Vista terreno - parte centrale lato Est p.lla 196

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
Superficie catastale	100.000,00	x	100 %	=	100.000,00
Totale:	**100.000,00**				**100.000,00**



Estratto di mappa foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS)



Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2



Visura terreni foglio 35 particella 195 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 3



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2022

Visura terreni foglio 35 particella 196 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1



Visura terreni foglio 35 particella 196 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2

VALUTAZIONE:

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un mediocre dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (forma, orografia, tessitura, sistemi irrigui, sistemazioni agrarie, colture praticate, qualità del terreno, impianti, ecc.), quelle estrinseche (localizzazione, accessibilità, esposizione, luminosità, qualità ambientale, servizi della zona, ecc.) e quelle legali (eventuali servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli, restrizioni, vincoli paesaggistico-ambientali, vincoli idrogeologici, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale (Strada Provinciale 166) attraverso la strada Comunale Santa Venere dalla quale parte l'esistente strada comunale Scorza, arteria secondaria sterrata dalla quale si accede direttamente e comodamente al terreno in oggetto e che lo divide in due parti.

Come non meno importante elemento di valutazione c'è stata, inoltre, una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato locale e dell'area, approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici, dall'analisi del volume di trasferimento di beni simili, dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti. Dagli accertamenti effettuati si è riscontrato, per terreni con simili caratteristiche nella zona di riferimento, anche in considerazione della circostanza che vede la zona priva di impianti di irrigazione e/o di corsi d'acqua da poter utilizzare per tale scopo, un prezzo di compravendita variabile tra € 20.000,00 ed € 25.000,00 ad ettaro. In altre zone con disponibilità di acqua per irrigazione (reti idriche, etc.) il prezzo di compravendita è stato accertato variabile tra € 30.000,00 ed € 35.000,00 ad ettaro.

Ai fini della valutazione complessiva si è tenuto anche in debita considerazione il prezzo del prodotto finito sul mercato, con la contrazione del mercato generale di riferimento.

Considerando e valutando quindi la coltura effettivamente praticata di uliveto, l'età dell'impianto arboreo (piante di ulivo secolari) e lo stato generale delle piante, l'accessibilità e comodità, la qualità del terreno di sedime e ogni altro elemento utile, si stima il più probabile valore di mercato pari ad €/mq 2,10 (pari ad € 21.000,00 ad ettaro).

Si ribadisce, ad ogni buon fine, che la quota indicata nel pignoramento e nella relativa trascrizione, **pari ad 83/84**, **E' ERRATA** in quanto, come si rileva dai titoli di provenienza, la debitrice era proprietaria per i diritti dell'intero in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge per cui **la quota di proprietà ad essa spettante è pari ai diritti di 1/2 dell'intero!!!!**

Il valore di mercato del lotto sarebbe quindi pari a € 105.000,00.

Con lo stesso criterio, il Valore di vendita giudiziaria sarebbe pari a € 89.195,56.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100.000,00	x	2,10	=	**210.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 207.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (che attraversa un periodo di contrazione) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per gli immobili in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui sono ubicati gli immobili che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (CS), ufficio del registro di Castrovillari (CS), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (CS), ufficio tecnico di Comune di Cassano allo Ionio (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile, nei comuni limitrofi e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; subito.it; risorseimmobiliari.it, ecc.), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) con riferimento agli anni 2019, 2020 e 2021 e Tabella V.A.M. (Valori Agricoli Medi) deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2014, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare, altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio nel settore immobiliare, vari proprietari di terreni della zona e imprenditori agricoli locali.

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	100.000,00	0,00	210.000,00	207.500,00

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

	agricolo				
				210.000,00 €	**207.500,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Si premette ulteriormente che all'attualità la quota di proprietà della debitrice, indicata nell'atto di Pignoramento del 19/04/2021, notificato in data 10/05/2021 con il Cronologico n° 660, trascritto a Cosenza in data 15/06/2021 ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., pari agli **83/84 dell'intero** è completamente **ERRATA**, essendo nella realtà, al momento del pignoramento stesso **è pari ai diritti di 1/2 dell'intero** poichè, per come risulta dai titoli di provenienza, la debitrice era in realtà **PROPRIETARIA DELL'INTERO** degli immobili in o [redacted] **ME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge [redacted] per cui la **CORRETTA E REALE** quota di proprietà ad essa s [redacted] **i ai diritti di 1/2 dell'intero.**

Premesso inoltre, come già più volte accennato, che, [redacted] nte alla Dichiarazione di Successi [redacted] a in morte [redacted] a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] e deceduto il 22/05/2020, reg [redacted] genzia delle [redacted] e atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono trasferiti i diritti di prop [redacted] /2 sugli immobili in oggetto. Poi [redacted] del defunto [redacted] o chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri 4 figli che hanno rinun [redacted] itti pari ad 1 [redacted] n oggetto, caduti [redacted] no stati ereditati per i diritti [redacted] debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/4 dal figlio [redacted]

Alla data odierna la debitrice [redacted] **risulta essere quindi proprietaria complessivamente [redacted] dell'intero** di cui i diritti pari ad 1/2 (pari ai diritti di 2/4) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di cui infra e i diritti [redacted] l'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]

Tutto quanto sopra premesso, la quota corrispondente al lotto in oggetto **E' COMODAMENTE DIVISIBILE.**

Trattasi di terreno agricolo coltivato quasi totalmente ad uliveto e seminativo, con una superficie catastale complessiva di Ha 10.00.00 (mq 100.000) diviso in due parti dalla strada comunale Scorza. Le due parti sono individuate dalle particelle 195 e 196 del foglio 35 della rispettiva superficie di Ha 6.20.00 e di ha 3.80.00.

Volendo procedere alla divisione del terreno al fine di stralciare una porzione rispettando la quota dei diritti spettanti al debitore, non vi sarebbero particolari problematiche e/o impedimenti per i seguenti motivi:

1) Trattandosi di terreno agricolo, si può procedere alla divisione frazionandolo, per entrambe le particelle o anche soltanto una, al fine di stralciare due porzioni proporzionali ai diritti di proprietà spettanti al debitore a all'altro proprietario;

2) Vi sarebbe la sola necessità di procedere alla redazione del Tipo di Frazionamento.

Successivamente bisognerebbe procedere ad un'atto di divisione bonaria oppure, su iniziativa del creditore procedente, chiedere la divisione giudiziaria.

Ovviamente ci sarebbe anche la possibilità di evitare il frazionamento del lotto in oggetto se, procedento ad un'atto di divisione bonaria o attraverso la divisione giudiziaria, in presenza di altri beni immobili, si formassero quote di valore proporzionale ai diritti spettanti ai proprietari.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Il costo stimato per le competenze tecniche e rimborso spese relative alla redazione di un eventuale Tipo di Frazionamento, ammontano a circa € 1.500,00 oltre Cassa Previdenziale e IVA nelle aliquote di legge.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 128,10**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 207.371,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:	**€. 31.105,79**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 176.266,12**

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno vincolato a standard** a CASSANO ALLO IONIO Via Circe (incrocio con Via delle Sirene), frazione Marina di Sibari (località Salicetta), della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno vincolato a standard urbanistici identificato con una u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” occupante la zona prospiciente il lotto all'incrocio tra via Circe e via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), secondo quanto previsto con gli standard urbanistici secondo la Convenzione stipulata tra i soggetti attuatori dell'intervento urbanistico della zona ed il Comune di Cassano allo Ionio (CS), di cui parte occupata dal marciapiede e parte dalla sede stradale.

Si identifica con l'u.i.u. censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8, della superficie di circa mq 234, ed è ubicata ad una altitudine tra m 2 s.l.m. con lievissima pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

E’ accessibile dalla rete viaria principale della zona (la Strada Statale 106 Jonica - raddoppio -) attraverso Viale Marina di Sibari che diventa prima Via Eolo e poi Via Nettuno, dal quale si dirama Via Circe e l'arteria ortogonale Via delle Sirene (che occupa per entrambe in parte).

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 104 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Contrada Salicette, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/04/1993 Pratica n. CS0484484 in atti dal 03/11/2008 COSTITUZIONE (n. 600.1/1993) a cui è seguita VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2011 Pratica n. CS0442891 in atti dal 15/12/2011 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
  Coerenze: COERENZE: I dati catastali e la rappresentazione nell'Elaborato Planimetrico dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. Per le vigenti norme catastali la categoria catastale dell'u.i.u. in oggetto (F1 - area urbana) non prevede planimetria per cui la stessa agli atti non esiste. Nell'intestazione catastale NON E' soltanto specificato il regime patrimoniale (in regime di comunione) della debitrice. CONFINI: via Circe (per la porzione ricadente nella p.lla 103, di altra proprietà), via delle Sirene (per la porzione ricadente nella p.lla 93, di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 9 e 10 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 7 (Bene Comune Non Censibile - corte comune di accesso a tutte le abitazioni del lotto), u.i.u. p.lla 104 sub 1 e 4 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 2 e 5 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), salvo altri.
  Trattasi di area urbana descritta come "area scoperta comune - cessione strada" nell'Elaborato Planimetrico e nelle annotazioni di immobile presenti in visura catastale. La debitrice è comproprietaria dell'immobile in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge.

Presenta una forma ad "L" con i lati costituiti da rettangoli simili, un'orografia pianeggianteIl terreno

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**234,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 975,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 828,75**
Data della valutazione:	**14/07/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

TRATTASI DI AREA OCCUPATA E DESTINATA A STRADA PUBBLICA COSI' COME DA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/07/2022, l'immobile risulta essere libero e identificato come l'u.i.u. sub. 8 (in oggetto di CTU) della particella 104 del foglio 58, indicato come "area scoperta comune - cessione strada" e costituito dalle strade comunali Via Circe e Via delle Sirene (l'incrocio prospiciente i due lati del lotto che identifica la particella 104) con parte dei marciapiedi e parte della sede stradale delle stesse. Infatti, secondo quanto convenuto al punto 2) nell'atto di acquisto a rogito del notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977, Rep. n° 37777, che recita testualmente: *"Gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che il tratto di lotto colorato in blu nella planimetria sarà destinato a strada pedonale e carrabile, nonché a passaggio di elettrodotto, rete idrica, cavi elettrici e telefonici, rete di fognatura e di scolo, pubblici servizi; gli acquirenti prendono atto che, detta destinazione sarà perpetua; permanente ed esclusiva, con il conseguente divieto di utilizzazioni diverse da parte degli acquirenti medesimi, i quali prestano il proprio consenso alla costituzione delle relative servitù, nonché all'esproprio gratuito da parte del Comune di Cassano allo Jonio o di Ente da esso nominato ove venisse promossa tale procedura."*, detto immobile era già destinato ad essere una strada pubblica.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 03/11/2020 a Cosenza ai nn. 26055/2214 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n° 143 emesso dal Tribunale di Castrovillari (CS) il 29/12/1986, notificato in forma esecutiva in data 07/01/1987 e munito di formula esecutiva Rep. 1336 in data 26/10/2020.
Importo ipoteca: 240.000,00.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Importo capitale: 103.291,40.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..
L'Iscrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/07/1982 a Cosenza ai nn. 15441/36332 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) il 02/07/1982.
La formalità è riferita solamente a Terreno in Cassano allo Ionio (CS) alla località Salicetta, di mq 870, in catasto al foglio 58 particella 104..
Sul terreno in oggetto è stato successivamente edificato un fabbricato con n° 3 u.i.u. destinate ad abitazione, ciascuna con annessa una corte esclusiva, oltre una u.i.u. costituita da una corte b.c.n.c. (bene comune non censibile) destinata a vialetto di accesso alle 3 abitazioni, e l'u.i.u. sub. 8 (in oggetto di CTU) che identifica una "area scoperta comune - cessione strada" costituita dalle limitrofe strade comunali (Via Circe e Via delle Sirene) con parte dei marciapiedi e parte della sede stradale delle stesse, in quanto, secondo quanto convenuto al punto 2) nell'atto di acquisto a rogito del notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977, Rep. n° 37777, che recita testualmente: "Gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che il tratto di lotto colorato in blu nella planimetria sarà destinato a strada pedonale e carrabile, nonché a passaggio di elettrodotto, rete idrica, cavi elettrici e telefonici, rete di fognatura e di scolo, pubblici servizi; gli acquirenti prendono atto che, detta destinazione sarà perpetua; permanente ed esclusiva, con il conseguente divieto di utilizzazioni diverse da parte degli acquirenti medesimi, i quali prestano il proprio consenso alla costituzione delle relative servitù, nonché all'esproprio gratuito da parte del Comune di Cassano allo Jonio o di Ente da esso nominato ove venisse promossa tale procedura.", destinata ad essere proprio una strada pubblica. A margine del sopra descritto gravame c'è una RETTIFICA del Verbale di Pignoramento immobili in oggetto (R.P. 36332 del 23/07/1982) Trascritta a Cosenza il 20/03/2009 ai nn. 7326/4998 R.G./R.P., come da Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Castrovillari (CS) il 14/01/2008 dove, in particolare, che sul terreno oggetto di vincolo pignoratizio (foglio 58 particella 104 del Comune di Cassano allo Ionio) sono sorte medio tempore tre distinte unità immobiliari urbane, aventi accessi separati da corte comune censita al foglio 58 particella 104 sub 7, e che la quota dell'esecutata ammonta ad 1/6 (un sesto) dell'intero. Sempre a margine del sopra descritto gravame c'è un Verbale di Pignoramento immobili in RINNOVAZIONE ai sensi della Legge n° 69/2009 (Riferito sempre alla Trascrizione R.P. 36332 del 23/07/1982) Trascritto a Cosenza il 05/07/2010 ai nn. 21996/15353 R.G./R.P., dove si evidenzia che gli immobili in oggetto di rinnovazione sono quelli esattamente individuati nella già citata Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Castrovillari (CS) il 14/01/2008 e trascritta a margine della formalità originaria il 20/03/2009 ai nn. 7326/4998 R.G./R.P. e nel quale si fa constare l'estensione del vincolo pignoratizio alle unità immobiliari medio tempore sorte sul terreno sito in Contrada Salicetta al foglio 58 particella 104 del Comune di Cassano allo Ionio. In ossequio alla predetta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla pedissequa formalità, la quota di titolarità dell'esecutata ammonta ad 1/6 (un sesto) dell'intero.

pignoramento, trascritta il 15/06/2021 a Cosenza ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento immobili n° 660 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 10/05/2021.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

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:

La debitrice [redacted] ietaria degli immobili in oggetto **in regime di comunione dei beni** con il p [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 334/1000 di comproprietà, 333/1000 di proprietà e 333/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/01/1977), con atto stipulato il 06/01/1977 a firma di notaio Ludovico PLACCO, della sede di Cassano allo Ionio (CS) ai nn. Rep. 37777, Racc. 7218 di repertorio, registrato il 24/01/1977 a Cassano allo Ionio (CS) ai nn. 115 Mod. 1° Vol. 114, trascritto il 02/02/1977 a Cosenza (CS) ai nn. 2258/126461 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a Lotto di terreno alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della superficie catastale di are 8.70 (mq 870), censito nel catasto terreni al foglio 58 particella 104.
Il lotto di terreno in oggetto è stato individuato con il Tipo di Frazionamento n° 129 del 12/11/1975, allegato all'atto per notaio Ludovico PLACCO del 25/02/1976 Repertorio n° 36304

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 1/2 di nuda proprietà, 1/2 di usufrutto, 1/2 di usufrutto e 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 28/12/1949 fino al 06/01/1977), con atto stipulato il 28/12/1949 a firma di notaio STANCATI della sede di Cosenza (CS), registrato il 16/01/1950 a Cosenza (CS) ai nn. 1580.
Il titolo è riferito solamente a Fondo agricolo di maggiore consistenza sito alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), all'interno del quale ricade il Lotto in oggetto di CTU

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/04/1993 e successiva variante alle N.T.A. approvata don D.P.G.R. n° 666 del 01/12/1998, l'immobile ricade in

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

zona "G/6" (Aree per lo sviluppo turistico). Norme tecniche di attuazione ed indici: In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 05/08/2016, che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002, i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone "A" e "B" e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4 nonché, sono fatte salve le previsioni, per le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Nella Zone "G/6" (Aree per lo sviluppo turistico) sono ricomprese le zone turistiche già convenzionate Laghi di Sibari, Intersibari, e Sybaris e le zone turistiche retrostanti i Laghi di Sibari, delle quali è in corso la stipula delle convenzioni; l'indice di densità territoriale è dello 0,3 mc/mq ed un numero massimo di piani 2 f.t... Il titolo è riferito solamente al u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” sita alla via Circe, incrocio con via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della superficie di circa mq 234, censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8. I terreni in oggetto ricadono in area sottoposta al vincolo sismico di cui alla Legge n° 64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii.. Vedi inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cassano allo Ionio (CS) in data 30/06/2022, Prot. n° 19432, facente parte degli allegati alla presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” sita alla via Circe, incrocio con via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della superficie di circa mq 234, censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8.
La debitrice, per come risulta dai titoli di provenienza, era in realtà PROPRIETARIA PER I DIRITTI DI 1/3 DELL'INT bili in oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge [redacted] per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai diritti d . L'immobile in oggetto, trattandosi di “area scoperta comune – cessione strada” (si identifica in parte di Via Circe e di Via delle Sirene) di fatto già nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS) per via di quanto stabilito nella Convenzione di lottizzazione, accettato dai proprietari in sede lotto, NON E' STATO inserito nel ione di Succes [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] 2/05/2020, registrata all’Agenzia de Ufficio Territo sioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., dove, eventualmente, si sarebbero dovuti trasfe i proprietà pari ad 1/6 sull'im oiché alla unto [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri nno rinunciato all'eredità, i dirit mobile in in successione, sarebbero stati er pari ad 1/12 dalla debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio [redacted] La debitrice

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

[redacted] sarebbe quindi proprietaria complessivamente dei diritti pari a 3/12 dell'intero di 12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusto titolo di provenienza e i dirit[redacted] dell'intero per averli eventualmente ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI - Estratto di mappa foglio 58 particella 104 di Cassano allo Ionio (CS)



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati foglio 58 particella 104 sub 8 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura fabbricati foglio 58 particella 104 sub 8 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2


Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2022

STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Visura storica terreni foglio 58 particella 104 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1


Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2022

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

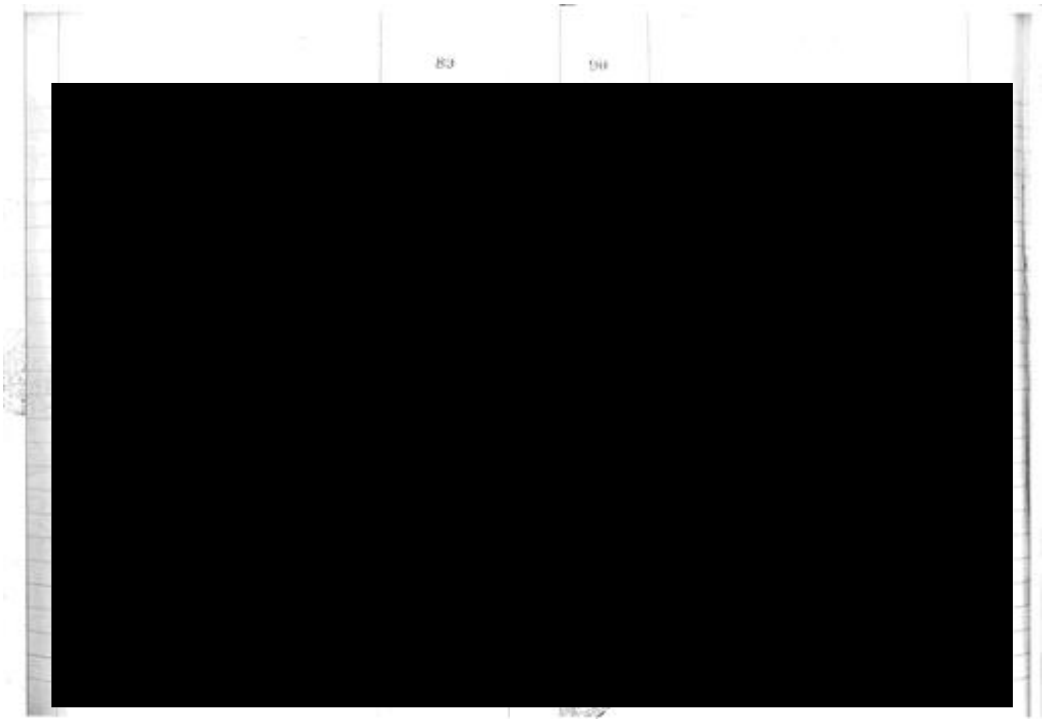
Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990.)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Lotto di terreno alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della superficie catastale di are 8.70 (mq 870), individuato con la sigla "F1", censito nel catasto terreni al foglio 58 particella 104.
La debitrice, per come risulta dai titoli di provenienza, era in realtà PROPRIETARIA PER I DIRITTI DI 1/3 DELL'INT [redacted] bili in oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge [redacted] per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai diritti d [redacted]. L'immobile in oggetto, trattandosi di "area scoperta comune – cessione strada" (si identifica in parte di Via Circe e di Via delle Sirene) di fatto già nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS) per via di quanto stabilito nella Convenzione di lottizzazione, accettato dai proprietari in sede [redacted] lotto, NON E' STATO inserito nel [redacted] ione di Succes [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] 2/05/2020, registrata all'Agenzia de Ufficio Territo [redacted] sioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., dove, eventualmente, si sarebbero dovuti trasfe [redacted] i proprietà pari ad 1/6 sull'im [redacted] oiché alla [redacted] unto [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri [redacted] nno rinunciato all'eredità, i dirit [redacted] mobile in [redacted] in successione, sarebbero stati er [redacted] pari ad 1/12 [redacted] e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio [redacted] La debitrice [redacted] i proprietaria complessivamente dei [redacted] dell'intero di 12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusto titolo di provenienza e i dirit [redacted] dell'intero per averli eventualmente ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 1

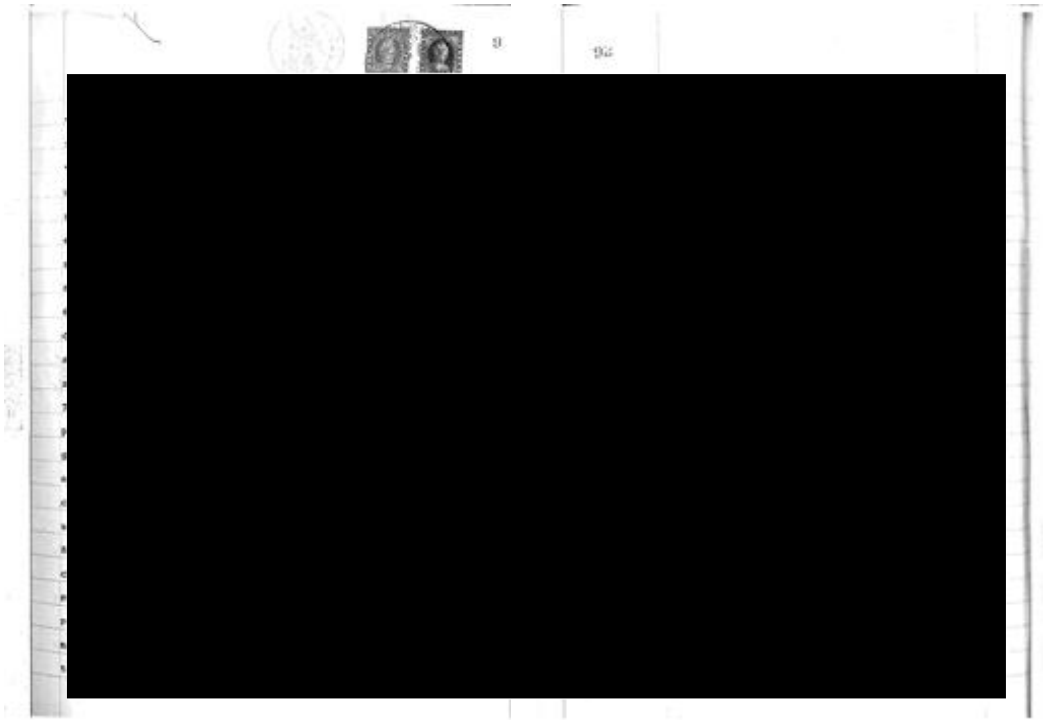
TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 2



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 3

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 4

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 5

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Ludovico PLACCO del 06/01/1977 Repertorio n° 37777 - pagina 6

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA CIRCE (INCROCIO CON VIA DELLE SIRENE), FRAZIONE MARINA DI SIBARI (LOCALITÀ SALICETTA)

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a CASSANO ALLO IONIO Via Circe (incrocio con Via delle Sirene), frazione Marina di Sibari (località Salicetta), della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno vincolato a standard urbanistici identificato con una u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” occupante la zona prospiciente il lotto all'incrocio tra via Circe e via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), secondo quanto previsto con gli standard urbanistici secondo la Convenzione stipulata tra i soggetti attuatori dell'intervento urbanistico della zona ed il Comune di Cassano allo Ionio (CS), di cui parte occupata dal marciapiede e parte dalla sede stradale.

Si identifica con l'u.i.u. censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8, della superficie di circa mq 234, ed è ubicata ad una altitudine tra m 2 s.l.m. con lievissima pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

E’ accessibile dalla rete viaria principale della zona (la Strada Statale 106 Jonica - raddoppio -) attraverso Viale Marina di Sibari che diventa prima Via Eolo e poi Via Nettuno, dal quale si dirama Via Circe e l'arteria ortogonale Via delle Sirene (che occupa per entrambe in parte).

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 104 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Contrada

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Salicette, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/04/1993 Pratica n. CS0484484 in atti dal 03/11/2008 COSTITUZIONE (n. 600.1/1993) a cui è seguita VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2011 Pratica n. CS0442891 in atti dal 15/12/2011 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Coerenze: COERENZE: I dati catastali e la rappresentazione nell'Elaborato Planimetrico dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. Per le vigenti norme catastali la categoria catastale dell'u.i.u. in oggetto (F1 - area urbana) non prevede planimetria per cui la stessa agli atti non esiste. Nell'intestazione catastale NON E' soltanto specificato il regime patrimoniale (in regime di comunione) della debitrice. CONFINI: via Circe (per la porzione ricadente nella p.lla 103, di altra proprietà), via delle Sirene (per la porzione ricadente nella p.lla 93, di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 9 e 10 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 7 (Bene Comune Non Censibile - corte comune di accesso a tutte le abitazioni del lotto), u.i.u. p.lla 104 sub 1 e 4 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), u.i.u. p.lla 104 sub 2 e 5 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), salvo altri.
Trattasi di area urbana descritta come "area scoperta comune - cessione strada" nell'Elaborato Planimetrico e nelle annotazioni di immobile presenti in visura catastale. La debitrice è comproprietaria dell'immobile in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge.

Presenta una forma ad "L" con i lati costituiti da rettangoli simili, un'orografia pianeggianteIl terreno



Vista generale area scoperta - Via Circe lato Sud in direzione Nord



Vista generale area scoperta - Via Circe lato Nord in direzione Sud



Vista generale area scoperta - Via delle Sirene lato Ovest in direzione Est



Vista generale area scoperta - Via delle Sirene lato Est in direzione Ovest



Vista area scoperta - Via Circe dall'incrocio con Via delle Sirene in direzione Sud



Vista area scoperta - Via delle Sirene dall'incrocio con Via Circe in direzione Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari (CS), Corigliano-Rossano (CS)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Terme Sibarite, Museo archeologico Nazionale della Sibarite, Mar Ionio e Parco Nazionale del Pollino.



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	buono
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	buono
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno vincolato a standard urbanistici identificato con una u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” occupante la zona prospiciente il lotto all'incrocio tra via Circe e via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), secondo quanto previsto con gli standard urbanistici secondo la Convenzione stipulata tra i soggetti attuatori dell'intervento urbanistico della zona ed il Comune di Cassano allo Ionio (CS).

Si identifica con l'u.i.u. censita nel catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8, della superficie di circa mq 234, ed è ubicata ad una altitudine tra m 2 s.l.m. con lievissima pendenza di scolo in direzione Sud e Sud-Est.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

E’ accessibile dalla rete viaria principale della zona (la Strada Statale 106 Jonica - raddoppio -) attraverso Viale Marina di Sibari che diventa prima Via Eolo e poi Via Nettuno, dal quale si dirama Via Circe e l'arteria ortogonale Via delle Sirene (di cui ne occupa entrambe in parte).

La parte del terreno in oggetto (area scoperta comune - cessione strata) che confina con la recinzione delle corti esclusive delle abitazioni presenti ed identificate sulla particella 104 (sub 1, 2 e 9) in parte è occupata dal marciapiede (per m 1,00) e in parte occupata dalla parte di sede stradale non ancora bitumata (terreno compattato).



Vista area scoperta - dettaglio Via Circe lato Nord in direzione Sud



Vista area scoperta - particolare Via Circe lato Sud in direzione Nord



Vista area scoperta - particolare Via Circe lato Nord in direzione Sud



Vista area scoperta - dettaglio Via delle Sirene lato Ovest in direzione Est



Vista area scoperta - particolare Via delle Sirene lato Ovest in direzione Est



Vista area scoperta - particolare Via delle Sirene lato Est in direzione Ovest

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
Superficie "area scoperta comune - cessione strada"	234,00	x	100 %	=	234,00
Totale:	**234,00**				**234,00**

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Estratto di mappa foglio 58 particella 104 di Cassano allo Ionio (CS)



Elaborato planimetrico foglio 58 particella 104 di Cassano allo Ionio (CS)



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2022

Visura fabbricati foglio 58 particella 104 sub 8 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 1



Visura fabbricati foglio 58 particella 104 sub 8 di Cassano allo Ionio (CS) – pagina 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che si tratta di una u.i.u. (unità immobiliare urbana) destinata ad “area scoperta comune – cessione strada” sita alla via Circe, incrocio con via delle Sirene, alla località Salicella, frazione Marina di Sibari, del Comune di Cassano allo Ionio (CS), della superficie di circa mq 234, censita nel

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

catasto fabbricati al foglio 58 particella 104 sub 8, e più precisamente che **TRATTASI DI AREA OCCUPATA E DESTINATA A STRADA PUBBLICA COSI' COME DA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**.

L'immobile in oggetto, trattandosi di "area scoperta comune – cessione strada" (si identifica in parte di Via Circe e di Via delle Sirene) di fatto è già nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS) per via di quanto stabilito nella Convenzione di lottizzazione, accettata dai proprietari in sede di acquisto del lotto. La porzione di terreno in oggetto, attualmente identificata come area urbana foglio 58 particella 104 sub 8, **NON E' STATA ANCORA TRASFERITA** al patrimonio del Comune di Cassano allo Ionio (CS), nè con procedura espropriativa nè con atto di cessione bonaria o volontaria.

Ai fini della procedura in oggetto, essendo stato l'immobile inserito tra i beni pignorati, si procede comunque ad effettuare una valutazione dello stesso.

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un mediocre dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (forma, orografia, tessitura, sistemi irrigui, sistemazioni agrarie, colture praticate, qualità del terreno, impianti, ecc.), quelle estrinseche (localizzazione, accessibilità, esposizione, luminosità, qualità ambientale, servizi della zona, ecc.) e quelle legali (eventuali servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli, restrizioni, vincoli paesaggistico-ambientali, vincoli idrogeologici, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'agevolissima accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale (dalla Strada Statale 106 Jonica - raddoppio -) attraverso Viale Marina di Sibari che diventa prima Via Eolo e poi Via Nettuno, dal quale si dirama Via Circe e l'arteria ortogonale Via delle Sirene.

Come non meno importante elemento di valutazione c'è stata, inoltre, una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato locale e dell'area, approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici, dall'analisi del volume di trasferimento di beni assimilabili a quello in oggetto, dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti.

Considerando e valutando quindi l'effettiva destinazione d'uso dell'area scoperta in oggetto (destinata a strada secondo quanto previsto con gli standard urbanistici secondo la Convenzione stipulata tra i soggetti attuatori dell'intervento urbanistico ed il Comune di Cassano allo Ionio), che è quella di **STRADA PUBBLICA** (Via Circe e via delle Sirene), con il marciapiede e parte della sede stradale non ancora bitumata ma dotata di tutti i sottoservizi, la qualità del terreno di sedime, la finitura e qualità dei materiali utilizzati, il grado di manutenzione ed ogni altro elemento utile, si stima il più probabile valore di mercato pari ad €/mq 25,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	234,00	x	25,00	=	**5.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi per il terreno e i fabbricati su di esso edificati il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (che attraversa un periodo di contrazione) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui sono ubicati gli immobili che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Si evidenzia ulteriormente, ad ogni buon fine, che **TRATTASI DI AREA OCCUPATA E DESTINATA A STRADA PUBBLICA COSI' COME DA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**, il criterio di stima adottato è utilizzato per similitudine.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (CS), ufficio del registro di Castrovillari (CS), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (CS), ufficio tecnico di Comune di Cassano allo Ionio (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile, nei comuni limitrofi e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; subito.it; risorseimmobiliari.it, ecc.), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) con riferimento agli anni 2019, 2020 e 2021 e Tabella V.A.M. (Valori Agricoli Medi) deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2014, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare, altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio nel settore immobiliare, vari proprietari di terreni della zona e imprenditori agricoli locali.

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
	terreno				

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

A	vincolato a standard	234,00	0,00	5.850,00	975,00
				5.850,00 €	**975,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Si premette che **TRATTASI DI AREA OCCUPATA E DESTINATA A STRADA PUBBLICA COSI' COME DA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.**

L'immobile in oggetto, trattandosi di "area scoperta comune – cessione strada" (si identifica in parte di Via Circe e di Via delle Sirene) di fatto è già nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS) per via di quanto stabilito nella Convenzione di lottizzazione, accettata dai proprietari in sede di acquisto del lotto. La porzione di terreno in oggetto, attualmente identificata come area urbana foglio 58 particella 104 sub 8, **NON E' STATA ANCORA TRASFERITA** al patrimonio del Comune di Cassano allo Ionio (CS), nè con procedura espropriativa nè con atto di cessione bonaria o volontaria.

Fatta la dovuta premessa si ritiene che il lotto in oggetto **NON E' COMUNQUE COMODAMENTE DIVISIBILE.**

La debitrice, per come risulta dai titoli di provenienza, era in realtà **PROPRIETARIA PER I DIRITTI DI 1/3 DELL'INTERO** degli immobili in oggetto **DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge [redacted] per cui la **CORRETTA E REALE** quota di proprietà ad essa spe **i diritti di 1/6 dell'inter**o.
L'immobile in oggetto, trattandosi di "area scoperta comune – cessione strada" (si identifica in parte di Via Circe e di Via delle Sirene) di fatto già nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS), **NO** nserito nella Dichiarazione di Suc ttima in mort a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] e deceduto il 22/05/2020, reg genzia delle e atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., dove, eventualmente, si sarebbero dovuti trasferire i diritti di propriet sull'immobile in oggetto. Poic del defun ano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri 4 figli che hanno rinuncia pari ad 1/ oggetto, se eventualmente inserito i bero stati ereditati per i diritti pa ebitrice [redacted] e per i figlio [redacted] bitrice [redacted] sareb aria complessivamente dei diritti pa i cui i diritti pari ad 1/12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusto titolo di provenienza e i diritti pari ad 1/12 dell'inte eventualmente ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted] Gli altri diritti pari ai 2/3 dell'intero sono di altra proprietà.

Per procedere ad una eventuale divisione dell'immobile in oggetto bisognerebbe procedere alla redazione di un Tipo di Frazionamento e ad un successivo atto di divisione tra i proprietari. Ciò comporterebbe una spesa complessiva che di fatto **potrebbe risultare antieconomica per la procedura.**

Tutto ciò sempre tenendo conto che di fatto l'immobile in oggetto è già in possesso e nella disponibilità del Comune di Cassano allo Ionio (CS), anche se alla data odierna non si è formalizzato il trasferimento, e che lo stesso, per tutto quanto specificato, **NON SI SAREBBE DOVUTO INSERIRE** tra gli immobili da pignorare.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

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:	**€. 975,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:	**€. 146,25**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 828,75**

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CERCHIARA DI CALABRIA Contrada Luparella, della superficie commerciale di **2.029,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo non coltivato e adibito a pascolo, della superficie catastale complessiva di are 20.29 (mq 2.029). E' ubicato ad una altitudine tra m 1.030 e 1.040 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Nord-Ovest e Sud-Est.

E' accessibile attraverso la via sterrata larga metri 3 che, partendo dalla via comunale Bifurto - Santuario di Santa Maria delle Armi, e lungo i confini con le particelle 122, 123 e 89, s'immette nel terreno in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 121 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 535, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era infatti: [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 131 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 132 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4,

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

superficie 434, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab [redacted] tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.

- foglio 39 particella 133 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 520, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab [redacted] tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 129 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe PASCOLO classe 1, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab [redacted] tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 128 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe PASCOLO classe 1, superficie 160, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab[redacted]tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i[redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.

Presenta una forma rettangolare irregolare con un lato lungo deformato quasi a formare un'appendice trapezoidale, un'orografia montana, i seguenti sistemi irrigui: per espansione superficiale per infiltrazione, le seguenti sistemazioni agrarie: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba naturale da pascolo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.029,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 210,07**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 178,56**
Data della valutazione:	**14/07/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo, [redacted] 7/2022, l'immobile risulta essere [redacted] o detenuto dalla [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] qual[redacted]aria per 1/6 (pari a 12 d[redacted]l [redacted] nato a Cerchiara di [redacted] codice fiscale [redacted] dal figlio [redacted] senza (CS) il 2[redacted] in qualità r 1/12 derivante dalla successione del padre [redacted] agli altri intestatari catastali proprietari dei restanti diritti pari ai 2/3 dell'inte

La debitrice [redacted] era originariamente comproprietaria per i diritti [redacted] l'intero degli immob[redacted]me di comunione dei beni con il proprio coniuge [redacted] [redacted] i di comproprietà pari a 1/6 dell'intero (pari a 2/12 dell'intero), alla mort[redacted] [redacted] sono caduti in successione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.

Preliminarmente si evidenzia che gli immobili di cui al foglio 39 particelle 121,128,129,131,132 e 133 del

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Comune di Cerchiara di Calabria (CS), ricompresi nel presente "Lotto 3", **COINCIDONO** con i beni pignorati di cui alla procedura R.G.E. 34/1982 del Tribunale di Castrovillari (CS), unita con la procedura R.G.E. 16/2009, e che per i suddetti beni immobili è stata dichiarata estinzione parziale con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO del 05/11/2020. Della citata dichiarazione di estinzione **NON E' STATA** ancora effettuata, limitatamente ai suddetti beni, la cancellazione dalla trascrizione di pignoramento di cui alla nota presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 19/06/2009 ai nn. 17970/12447 R.G./R.P..

INOLTRE

La debitrice, per come risulta dalla successiva elencazione dei titoli di provenienza, era **PROPRIETARIA PER I DIRITTI DI 1/3 DELL'INTER**bili in oggetto in **REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge [redacted]

Conseguentemente alla Dichia uccessione leg [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] duto il 22/05/2020, registrata all'Age ntrate, Ufficio successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tra proprietà pari ad 1/6 sugli immobili in la successi [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] e hanno rinunciato all'eredità, i diritti uccessione, sono stati itti pari ad 1/12 dalla debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio [redacted]

La debitrice [redacted] risulta essere quindi proprietaria complessivamente dei diritti pari a 3/12 dell'inte tero) di cui i diritti pari ad 2/12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusti titoli di iritti pari ad 1/12 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted]

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 03/11/2020 a Cosenza ai nn. 26055/2214 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n° 143 emesso dal Tribunale di Castrovillari (CS) il 29/12/1986, notificato in forma esecutiva in data 07/01/1987 e munito di formula esecutiva Rep. 1336 in data 26/10/2020.
Importo ipoteca: 240.000,00.
Importo capitale: 103.291,40.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..
L'Iscrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

pignoramento, trascritta il 03/06/2009 a Cosenza ai nn. 15626/10910 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Castrovillari (CS) Rep. 82 del 21/01/2009.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particella 195 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) alla Contrada Salicetta foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio 58 particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 3 e 6; Unità negoziale 3) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) Strada Statale Jonica foglio 43 particella 78 sub 1, foglio 43 particella 78 sub 2, foglio 43 particella 78 sub 3, foglio 43 particella 78 sub 4; Unità negoziale 4): terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129 e Comune di Cassano allo Ionio al foglio 39 particelle 131, 132 e 133 (TUTTE IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1), per i diritti di 333/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2), per i diritti di 500/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 3), per i diritti di 1/3 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 4). A margine del sopra descritto gravame c'è una RETTIFICA del Verbale di Pignoramento immobili in oggetto (R.P. 10910 del 03/06/2009) Trascritta a Cosenza il 19/06/2009 ai nn. 17970/12477 R.G./R.P.. Sempre a margine del sopra descritto gravame ci sono delle annotazioni per RESTRIZIONI DI BENI (Riferite sempre alla Trascrizione R.P. 10910 del 03/06/2009) riferite agli immobili di cui all'unità negoziale 3, Annotate a Cosenza il 04/03/2019 ai nn. 5654/621 R.G./R.P., ai nn. 5664/631 R.G./R.P. e ai nn. nn. 5674/641 R.G./R.P..

pignoramento, trascritta il 19/06/2009 a Cosenza ai nn. 17970/12447 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Castrovillari (CS) Rep. 82 del 21/01/2009.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particella 195 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) alla Contrada Salicetta foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio 58 particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 3 e 6; Unità negoziale 3) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) Strada Statale Jonica foglio 43 particella 78 sub 1, foglio 43 particella 78 sub 2, foglio 43 particella 78 sub 3, foglio 43 particella 78 sub 4; Unità negoziale 4): terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (TUTTE IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1), per i diritti di 333/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 2), per i diritti di 500/1000 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 3), per i diritti di 1/3 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 4). Il gravame IN OGGETTO è una RETTIFICA della Trascrizione effettuata a Cosenza il 03/06/2009 ai nn. 15626/10910 R.G./R.P., relativa al Verbale di Pignoramento immobili in oggetto in quanto nella citata Trascrizione R.P. 10910 del 03/06/2009 erano state erroneamente invertite le parti a favore e contro e gli ultimi 3 immobili dell'unità negoziale 4) erano stati erroneamente indicati come ricadenti nel Comune di Cassano allo Ionio (CS) in luogo del corretto Comune di Cerchiara di Calabria (CS). Sempre a margine del sopra descritto gravame ci sono delle annotazioni per RESTRIZIONI DI BENI (Riferite sempre alla Trascrizione R.P. 12477 del 19/06/2009) riferite agli immobili di cui all'unità negoziale 3, Annotate a Cosenza il 04/03/2019 ai nn. 5655/622 R.G./R.P., ai nn. 5665/632 R.G./R.P. e ai nn. nn. 5675/642 R.G./R.P..

pignoramento, trascritta il 15/06/2021 a Cosenza ai nn. 15789/12524 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento immobili n° 660 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 10/05/2021.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1) : Terreni in Cassano allo Ionio (CS) foglio 35 particelle 195 e 196 (IN OGGETTO di CTU); Unità negoziale 2) : fabbricati in Cassano allo Ionio (CS) foglio 58 particella 104 sub 1 e 4, foglio particella 104 sub 2 e 5, foglio 58 particella 104 sub 8 (IN OGGETTO di CTU), foglio 58 particella 104 sub 9 e 10; terreni in Cerchiara di Calabria (CS) al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133 (IN OGGETTO di CTU)..
La Trascrizione di che trattasi è stata effettuata a favore e contro rispettivamente per i diritti di 83/84 di piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1) e per i diritti di 1/6 di piena proprietà

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

relativamente all'unità negoziale 2)

pignoramento, trascritta il 24/04/1987 a Cosenza ai nn. 8450/152341 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari (CS) in data 07/04/1987.
La formalità è riferita solamente a 1) Fondo rustico con entrostante fabbricato rurale in agro di Cassano allo Ionio (CS) alla località Santa Venero o Scorza, della superficie complessiva di Ha. 53 circa, censito in catasto al foglio 35 particelle 41, 16, 17, 154, 153, 152, 22, 24, 195 (ex 9/b - IN OGGETTO di CTU), 196 (ex 14/b - IN OGGETTO di CTU), 197 (ex 15/b), 199 (ex 43/b), 200 (ex 155/b) e 198 (ex 21/b); 2) Quoziente di terreno sito in Cerchiara di Calabria alla Contrada Luparello, esteso mq 4.000 circa (nel titolo di provenienza la superficie indicata è di are 20.29), ce, censito in catasto al foglio 39 particelle 89/B, 89/E, 89/C, 121, 89/D, 88/D e 88/E (TUTTE IN OGGETTO di CTU).
Gli immobili di cui al punto 1) risultano dal frazionamento per Geom. Giuseppe CARPINO approvato dall'U.T.E. di Cosenza il 27/06/1978 e allegato all'atto per notar Francesco CAPALBI della sede di Castrovillari (CS) del 19/02/1979, ivi registrato il 12/03/1979 al n° 212 e trascritto a Cosenza il 21/03/1979 ai nn° 5076/165954 R.G./R.P.. A margine del sopra descritto gravame c'è una ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE TOTALE in virtù del Decreto del G.E. del Tribunale di Castrovillari dell'11/01/2006, Repertorio 26/87, trascritta a Cosenza il 22/09/2006 ai nn. 32672/4317 R.G./R.P.

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:

La debitrice [redacted] ietaria degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il p [redacted]

Il terreno è gravato da livello al Comune di Cerchiara di Calabria (CS), che ha il diritto del concedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 1/12 di proprietà, 1/12 e un altro 1/6 di proprietà, 1/3 di proprietà e 1/3 di comproprietà in comunione, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2020), registrato il 24/02/2022 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cosenza ai nn. 79364 Vol. 88888, trascritto il 08/03/2022 a Cosenza (CS) ai nn. 6555/5351 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a terreni in Cerchiara di Calabria (CS) alla Contrada Luparella, della estensione complessiva di are 20.29, censiti in catasto al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133.
[redacted] iarazione di S [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] il 22/05/2022, registrata all'Agenzia , Ufficio Terri ioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al me 88888, si sono trasferiti i diritti 1/6 dell'intero alla debitrice [redacted] ti pari ad 1/12, e al figlio [redacted] per i diritti pari ad 1/12. La [redacted] risulta essere quindi pro pari ad più i diritti pa derivanti dalla successione del defunto coniuge [redacted] Alla

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

funto [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri o rinunciato all'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 1/3 di proprietà, 1/3 di comproprietà in comunione e 1/3 di comproprietà in comunione, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/1981 fino al 22/05/2020), con atto stipulato il 17/10/1981 a firma di notaio Carlo CARELLI della sede di Trebisacce (CS) ai nn. Rep. 36531, Racc. 14817 di repertorio, registrato il 03/11/1981 a Amendolara (CS) ai nn. 735 Mod. 1° Vol. 82, trascritto il 09/11/1981 a Cosenza (CS) ai nn. 22406/19815 R.G./R.P..
Il titolo è riferito solamente a terreni in Cerchiara di Calabria (CS) alla Contrada Luparella, della estensione complessiva di are 20.29, censiti in catasto al foglio 39 particella 89b def. 89b (ora p.lla 131), particella 89c def. 89c (ora p.lla 132), particella 89e def. 121, particella 89d def. 89d (ora p.lla 133), particella 88d def. 88d (ora p.lla 128) e particella 88e def. 88e (ora p.lla 129).
L'accesso ai terreni venduti viene garantito a carattere reale lungo la via larga metri 3 che partendo dalla via comunale e lungo i confini delle particelle 122, 123 e 89 s'immette nel terreno oggetto di vendita. Su detta strada d'accesso potranno, nei modi di legge, essere posti tubi per condotta d'acqua potabile ed altri servizi in genere.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" (Agricola) I.F.F. come da Legge Regionale n° 19/2002 art. 52 comma 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 05/08/2016, che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002, i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone "A" e "B" e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4 nonché, sono fatte salve le previsioni, per le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla L.R. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge Regionale Urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Nelle Zone Agricole "E" le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.. Il titolo è riferito solamente al terreni in Cerchiara di Calabria (CS) alla Contrada Luparella, della estensione complessiva di are 20.29 (mq 2.029), censiti in catasto al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133. VINCOLI: 1) I terreni in oggetto ricadono nel perimetro del Parco Nazionale del Pollino; 2) Ricadono, inoltre, in area sottoposta a vincolo Idrogeologico Forestale, art. 1 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923. Il terreno è gravato da livello al Comune di Cerchiara di Calabria (CS), che ha il diritto del concedente. Vedi inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerchiara di Calabria (CS) in data 09/06/2022, Prot. n° 3036, SUE n° 158, facente parte degli allegati alla presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione catastale è errata rispetto ai titoli di provenienza ed alle rispettive note di trascrizione. La debitrice era proprietaria dei diritti pari ad 1/3 dell'intero degli immobili in oggetto in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge. (normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, per il corretto inserimento dell'in astale in base ai titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione istanza di rettifica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza: €.128,10

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15-30 giorni dall'affidamento dell'incarico per la presentazione di istanza di rettifica
Questa situazione è riferita solamente a terreni in Cerchiara di Calabria (CS) alla Contrada Luparella, della estensione complessiva di are 20.29 (mq 2.029), censiti in catasto al foglio 39 particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133.
Il terreno, ANCHE SE ATTUALMENTE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiar ha il diritto del concedente. L'intestazione catastale d'impiant nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente. INOL risulta dai titoli di provenienza, era in COMPROPRIETARIA DEI DIRITTI PARI AD 1/3 DELL'INTERO degl oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai de ssivamente, in conseguenza alla Dich Successione l nato a Cerchiara di Calabria (CS) il codice fiscale uto il 22/05/2020, registrata all'Age Entrate, Uffici i, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tras proprietà pari ad 1/6 sugli immobili alla succ to erano chiamati, oltre la debitrice ed il figlio alt no rinunciato all'eredità, i diritti pa essione, sono stati ere ari ad 1/12 e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio La debitrice quindi proprietaria complessivament /12 dell'inter d 2/12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusto titolo di proveni pari ad 1/12 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge Attualmente, dopo la registrazione della citata Dichiarazione di Successione, l'intesta risulta errata e ricomprende ancora la quota del "de cuius".

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI - Estratto di mappa foglio 39 particella 121 di Cerchiara di Calabria (CS)



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 1



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 2



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 3

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 4



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

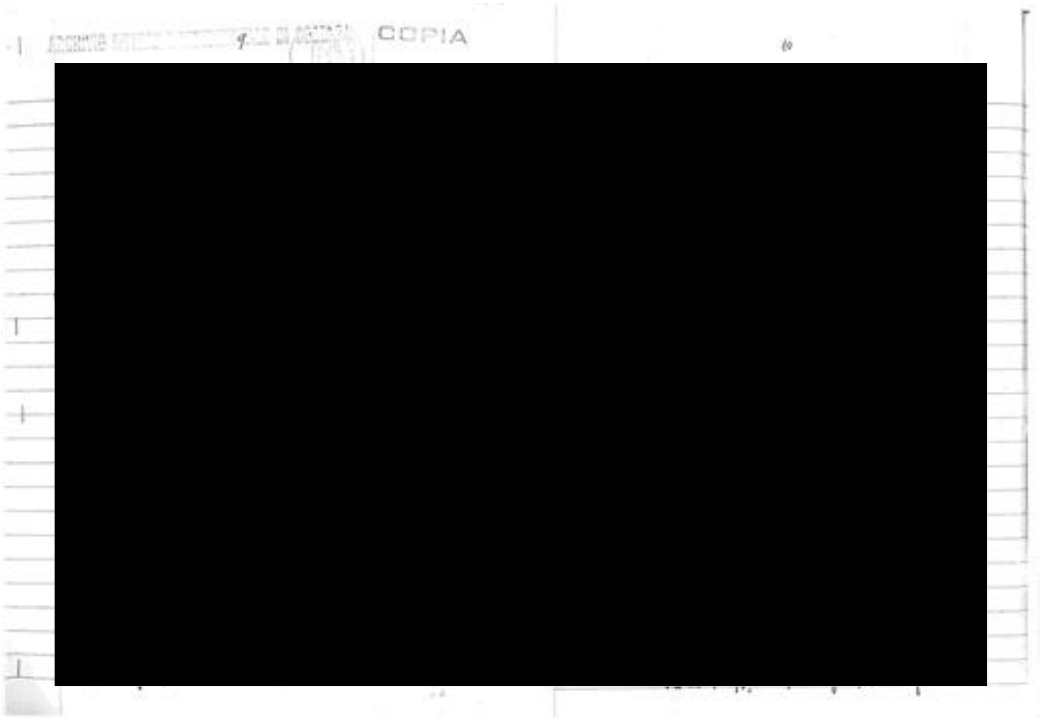
Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata intestazione catastale nell'attualit risultanze dei titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di [redacted] (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.m 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, per il corretto inserimento dell'in [redacted] stale in base ai titoli di provenienza tra cui, in ultimo, la Dichiarazione di Successione di [redacted]
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri per la regolarizzazione sono ricompresi in quelli per la regolarizzazione della situazione catastale

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15-30 giorni dall'affidamento dell'incarico per la presentazione di istanza di rettifica
Questa situazione è riferita solamente a terreni in Cerchiara di Calabria (CS) alla Contrada Luparella, della estensione complessiva di are 20.29 (mq 2.029), censiti in catasto al foglio 39 particella 89b def. 89b (ora p.lla 131), particella 89c def. 89c (ora p.lla 132), particella 89e def. 121, particella 89d def. 89d (ora p.lla 133), particella 88d def. 88d (ora p.lla 128) e particella 88e def. 88e (ora p.lla 129).
Il terreno, ANCHE SE ATTUALMENTE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiar [redacted] ha il diritto del concedente. L'intestazione catastale d'impiant [redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted] e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente. INOL [redacted] risulta dai titoli di provenienza, era in

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

COMPROPRIETARIA DEI DIRITTI PARI AD 1/3 DELL'INTERO degl[redacted] oggetto in REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI con il proprio coniuge [redacted] per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spettante è pari ai de[redacted] ssivamente, in conseguenza alla Dich[redacted] Successione l[redacted] [redacted] nato a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] uto il 22/05/2020, registrata all'Age Entrate, Uffici i, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono tras[redacted] proprietà pari ad 1/6 sugli immobili[redacted] alla succ[redacted] to [redacted] erano chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] alt no rinunciato all'eredità, i diritti pa essione, sono stati ere[redacted] ari ad 1/12 [redacted] e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio [redacted] La debitrice [redacted] quindi proprietaria complessivament /12 dell'inter d 2/12 (pari ai diritti di 1/6) dell'intero per averli acquistati giusto titolo di proveni pari ad 1/12 dell'intero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted] Attualmente, dopo la registrazione della citata Dichiarazione di Successione, l'intesta risulta errata e ricomprende ancora la quota del "de cuius" mentre sono corrette le quote di titolarità così come derivanti dalle relative trascrizioni.



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Carlo CARELLI del 17/10/1981 Repertorio n° 36531 - pagina 1

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Carlo CARELLI del 17/10/1981 Repertorio n° 36531 - pagina 2

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1



TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Carlo CARELLI del 17/10/1981 Repertorio n° 36531 - pagina 3

TITOLO DI PROVENIENZA - Atto notaio Carlo CARELLI del 17/10/1981 Repertorio n° 36531 - pagina 4



Agenzia Entrate — Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica

Nota di trascrizione

Sezione A - Generalità

Sezione B - Immobili

TITOLO DI PROVENIENZA - Dichiarazione di Successione di [redacted] - Trascrizione del 08/03/2022 RG 6555 RP 5351 – pagina 1



Agenzia Entrate — Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica

Nota di trascrizione

Sezione D - Ulteriori informazioni

TITOLO DI PROVENIENZA - Dichiarazione di Successione di [redacted] - Trascrizione del 08/03/2022 RG 6555 RP 5351 – pagina 5

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1

BENI IN CERCHIARA DI CALABRIA CONTRADA LUPARELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CERCHIARA DI CALABRIA Contrada Luparella, della superficie commerciale di **2.029,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo non coltivato e adibito a pascolo, della superficie catastale complessiva di are 20.29 (mq 2.029). E' ubicato ad una altitudine tra m 1.030 e 1.040 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Nord-Ovest e Sud-Est.

E' accessibile attraverso la via sterrata larga metri 3 che, partendo dalla via comunale Bifurto - Santuario di Santa Maria delle Armi, e lungo i confini con le particelle 122, 123 e 89, s'immette nel terreno in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 121 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 535, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab[redacted]tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i[redacted]nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted]laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 131 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab[redacted]tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i[redacted]nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted]laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 132 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 434, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.

- foglio 39 particella 133 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe SEMINATIVO classe 4, superficie 520, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 129 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe PASCOLO classe 1, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128, 129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
  Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.
- foglio 39 particella 128 (catasto terreni), partita 5980, qualita/classe PASCOLO classe 1, superficie 160, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Contrada Luparella, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/11/1980 in atti dal 26/09/1995 (n.3489.2/1980) successivo a Impianto meccanografico del 16/04/1985.
  Coerenze: I dati catastali del terreno in oggetto NON SONO CONFORMI allo stato di fatto in quanto l'intestazione catastale non è corretta per via dell'errata registrazione dell'ultimo passaggio riferito alla Dichiarazione di Successione del coniuge della debitrice, con la quale era coniugato in regime di comunione dei beni. CONFINI NELL'INTERO (particelle 121, 128,

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

129, 131, 132 e 133): particella 112, particella 196 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 204 (abitazione con annessa corte esclusiva di altra proprietà), particella 195, particella 191, particella 130 e particella 120, salvo altri.
Il terreno, ANCHE SE NON RISULTA DALL'INTESTAZIONE CATASTALE, è gravato da LIVELLO al Comune di Cerchiara di Calab[redacted]tto del concedente. L'intestazione catastale d'impianto era i[redacted] nata a Cerchiara di Calabria (CS) il 01/01/1940, codice fiscale [redacted]laria, e COMUNE di Cerchiara di Calabria (CS), concedente.

Presenta una forma rettangolare irregolare con un lato lungo deformato quasi a formare un'appendice trapezoidale, un'orografia montana, i seguenti sistemi irrigui: per espansione superficiale per infiltrazione, le seguenti sistemazioni agrarie: non presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba naturale da pascolo ,Il terreno



Vista generale terreno - lati Sud e Ovest



Vista generale terreno - lato Ovest



Vista generale terreno - lato Est guardando da Ovest



Vista generale terreno - lato Sud guardando da Nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Ionio (CS), Trebisacce (CS), Castrovillari (CS), Corigliano-Rossano (CS)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Santa Maria delle Armi, Monte Sellaro, Terme Sibarite, Museo archeologico Nazionale della Sibarite, Mar Ionio e Parco Nazionale del Pollino.



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale



Santuario Santa Maria delle Armi



Monte Sellaro (mt 1439)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	ottimo
panoramicità:	ottimo
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo non coltivato e adibito a pascolo, della superficie catastale complessiva di are 20.29 (mq 2.029). E' ubicato ad una altitudine tra m 1.030 e 1.040 s.l.m. ed ha pendenza di scolo in direzione Nord-Ovest e Sud-Est.

E' accessibile attraverso la via sterrata larga metri 3 che, partendo dalla via comunale Bifurto - Santuario di Santa Maria delle Armi, e lungo i confini con le particelle 122, 123 e 89, s'immette nel terreno in oggetto.

Nelle vicinanze del lotto di terreno in oggetto c'è un corso d'acqua che, previa realizzazione delle necessarie opere, permetterebbe una possibile irrigazione dello stesso.

Il lato Ovest è delimitato da un cordoletto di calcestruzzo della larghezza di cm 20 e dell'altezza variabile tra 30 e 50 cm; i lati Sud e Sud-Est sono delimitati da una recinzione con paletti di legno e rete metallica; il lato Nord-Est è delimitato da un accumulo di pietre di grosse dimensioni e da alcuni alberi; il lato nord non ha alcuna delimitazione fisica.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Vista terreno - lato Nord



Vista terreno - lato Est e Sud-Est



Vista terreno - lato Sud-Est



Vista terreno - lato Sud



Vista terreno - lato Sud e Ovest

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
Superficie catastale complessiva	2.029,00	x	100 %	=	2.029,00
Totale:	**2.029,00**				**2.029,00**

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Estratto di mappa foglio 39 particella 121 di Cerchiara di Calabria (CS)



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 1



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 2



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 3

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5932ef42946d71466a074f4451e269a1



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 4



Visura catasto terreni sul foglio 39 di Cerchiara di Calabria (CS) effettuata sul nominativo [redacted] - pagina 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato uno scarso dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (forma, orografia, tessitura, sistemi irrigui, sistemazioni agrarie, colture praticate, qualità del terreno, impianti, ecc.), quelle estrinseche (localizzazione, accessibilità, esposizione, luminosità, qualità ambientale, servizi della zona, ecc.) e quelle legali (eventuali servitù attive e/o passive, vincoli pregiudizievoli, restrizioni, vincoli paesaggistico-ambientali, vincoli idrogeologici, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale (comunale Bifurto - Santuario di Santa Maria delle Armi) attraverso la via sterrata larga metri 3 che, partendo dalla via comunale Bifurto - Santuario di Santa Maria delle Armi, e lungo i confini con le particelle 122, 123 e 89, s'immette nel terreno in oggetto. Altro elemento tenuto in debita considerazione è la vicinanza (poche centinaia di metri) del terreno in oggetto dal Santuario di Santa Maria delle Armi e la possibilità o meno di potervi edificare.

Come non meno importante elemento di valutazione c'è stata, inoltre, una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato locale e dell'area, approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici, dall'analisi del volume di trasferimento di beni simili, dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti. Dagli accertamenti effettuati si è riscontrato, per terreni con simili caratteristiche nella zona di riferimento un prezzo di compravendita variabile tra € 20.000,00 ed € 25.000,00 ad ettaro.

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Considerando e valutando quindi l'attuale destinazione di pascolo, l'accessibilità e comodità, la qualità del terreno di sedime e ogni altro elemento utile, si stima il più probabile valore di mercato pari ad €/mq 1,00 (pari ad € 10.000,00 ad ettaro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.029,00	x	1,00	=	**2.029,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.029,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 338,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (che attraversa un periodo di contrazione) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per gli immobili in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui sono ubicati gli immobili che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza (CS), ufficio del registro di Castrovillari (CS), conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (CS), ufficio tecnico di Comune di Cassano allo Ionio (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile, nei comuni limitrofi e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; subito.it; risorseimmobiliari.it, ecc.), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) con riferimento agli anni 2019, 2020 e 2021 e Tabella V.A.M. (Valori Agricoli Medi) deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2014, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare, altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio nel settore immobiliare, vari proprietari di terreni della zona e imprenditori agricoli locali.

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

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

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	2.029,00	0,00	2.029,00	338,17
				2.029,00 €	**338,17 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Si premette ulteriormente, per come risulta dai titoli di provenienza, la debitrice era in realtà **COMPROPRIETARIA PER I DIRITTI PARI AD 1/3 DELL'INTERO** degli immobili in ogge **E DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** con il proprio coniuge [redacted] per cui la CORRETTA E REALE quota di proprietà ad essa spett ettamente riportato nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso titolo **è pari ai diritti di 1/6 dell'intero**.

Premesso inoltre, come già più volte accennato, che, nte alla Dichiarazione di Successi a in morte [redacted] a Cerchiara di Calabria (CS) il [redacted] codice fiscale [redacted] e deceduto il 22/05/2020, reg genzia delle e atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cosenza, il 24/02/2022 al Numero 79364 Volume 88888, e trascritta Cosenza il 08/03/2022 ai nn. 6555/5351 R.G./R.P., si sono trasferiti i diritti di prop /6 sugli immobili in oggetto. Poi del defunto [redacted] o chiamati, oltre la debitrice [redacted] ed il figlio [redacted] altri 4 figli che hanno rinun itti pari ad 1 n oggetto, caduti no stati ereditati per i diritti pa debitrice [redacted] e per i diritti pari ad 1/12 dal figlio [redacted]

Alla data odierna la debitrice [redacted] **risulta essere quindi proprietaria complessivamente dell'intero (pari ad 1/4 dell'intero)** di cui i diritti pari a 2/12 dell'intero (pari ai diritti di 1/6 dell'intero) per averli acquistati giusto titolo di cui infra e i diritti p ntero per averli ereditati dalla successione del defunto coniuge [redacted] Gli altri diritti pari ai 2/3 dell'intero sono in capo ad altri sogge ive quote di 1/3 di piena prorpietà e di 1/3 di comproprietà.

Tutto quanto sopra premesso, la quota corrispondente al lotto in oggetto **E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Trattasi di terreno agricolo con una superficie catastale complessiva di are 20.29 (mq 2.029) costituito, nell'insieme, da n° 6 particelle (121, 128, 129, 131, 132 e 133) censite autonomamente nel catasto dei terreni ed aventi rispettivamente superficie pari ad are 5.35 (mq 535), are 1.60 (mq 160), are 1.20 (mq 120), are 2.60 (mq 260), are 4.34 (mq 434) e are 5.20 (mq 520).

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1

Volendo procedere alla divisione del terreno al fine di stralciare una porzione rispettando la quota dei diritti spettanti al debitore, non vi sarebbero particolari problematiche e/o impedimenti per i seguenti motivi:

1) Trattandosi di terreno agricolo composto da più particelle, si può procedere alla divisione assegnando ad ogni quote di proprietà una corrispondente particella in base alle superficie delle stesse particelle;

2) Si potrebbe, in alternativa, procedere ad un frazionamento del terreno ricavando porzioni aventi superficie proporzionale alla quota di proprietà spettante ad ogni singolo proprietario.

3) Nel caso del precedente punto 2) vi sarebbe la sola necessità di procedere alla redazione del Tipo di Frazionamento.

Successivamente bisognerebbe procedere ad un'atto di divisione bonaria oppure, su iniziativa del creditore procedente, chiedere la divisione giudiziaria.

Ovviamente, come già accennato al punto 1), ci sarebbe anche la possibilità di evitare il frazionamento del lotto in oggetto se, procedento ad un'atto di divisione bonaria o attraverso la divisione giudiziaria, si formassero ed assegnassero le varie particelle e, conseguentemente, le varie quote in maniera proporzionale ai diritti spettanti ai proprietari.

Il costo stimato per le competenze tecniche e rimborso spese relative alla redazione di un eventuale Tipo di Frazionamento, ammontano a circa € 1.500,00 oltre Cassa Previdenziale e IVA nelle aliquote di legge.

Il costo di un atto di divisione e/o di una divisione giudiziaria sarebbe da verificare in maniera analitica nel caso fosse necessario.

In considerazione però della esigua superficie derivante alla quota della debitrice con una divisione, conché il basso valore del lotto in oggetto (riferito alla quota pari ad 1/6 dell'intero), procedere alla divisione dei beni di che trattasi **sarebbe antieconomico per la procedura.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 128,10**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 210,07**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:	**€. 31,51**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 178,56**

data 14/07/2022

il tecnico incaricato
Geom. Antonio STABILE

Firmato Da: STABILE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5832ef42946d71466a074f4451e269a1