



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO GRISOLIA

CF:GRSGCM66C30B903W

con studio in VILLAPIANA (CS) VIA NAZIONALE SS.106

telefono: +39098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2022

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

A villa singola a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 315,47 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato, da cielo a terra, di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, con ultimo piano a falde inclinate, per cui del tipo mansardato con altezza utile interna variabile tra la massima pari a cm 285 circa e la minima pari a cm 70 circa, ubicato in località Vacanti Liti, zona Monte di Cassano, Latitudine Nord : 39°78'99.19" e Longitudine Est : 16°28'92.86". Alla data del sopralluogo (01/06/2022), l'immobile si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Dal riscontro visivo., l'impressione restituita dai luoghi è quella d'immobili e terreno circostante in stato di semi abbandono e non abitato, già da qualche anno. Le facciate esterne denotano cedimenti dell'intonaco in più punti; particolare degrado si riscontra nell'intonaco che ricopre i pilastri esterni di porticato e veranda superiore, che di fatto presentano gravi fessurazioni e distacchi d'intonaco, tale da far emergere i ferri di armatura degli stessi; inoltre, sul solaio di copertura del piano mansardato, ubicato all'ultimo livello, sono visibili segni di umidità derivanti da infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Gli impianti, infissi e finiture varie, non essendo state interessate da alcun opera di manutenzione e/o ristrutturazione, sono tutti risalenti a metà degli anni settanta, epoca di realizzazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: Contrada Liti , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il lotto di terreno al cui interno è ubicata l'abitazione in oggetto, confina con il mappale n. 431 in ditta a [REDACTED], ad est con mappale n. 181 in ditta [REDACTED] ea Sud-Sud/Est con mappale n. 479 in ditta [REDACTED], ad ovest con mappale n. 419 in ditta [REDACTED] e mappale n. 420 in ditta a [REDACTED], salvo altri.

Si precisa la non rispondenza tra mappa catastale e particella indicata in censuario, in quanto, di fatto il fabbricato in oggetto corrisponde all'area riportata in mappa con il mappale n. 391 (censito al solo catasto terreni); di contro, il mappale n. 39 corrisponde al terreno/corte circostante il fabbricato ed asservito allo stesso.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

B altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3721, indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con il mappale n. 431 in ditta a [REDACTED], ad est con mappale n. 181 in ditta [REDACTED] ea Sud-Sud/Est con mappale n. 479 in ditta [REDACTED], ad ovest con mappale n. 419 in ditta [REDACTED] e mappale n. 420 in ditta a [REDACTED], salvo altri.

Trattasi dell'area circostante il fabbricato i vari corpi di fabbricati, in parte sistemato a corte con strade, camminamenti, marciapiedi ecc.. con maggiore consistenza parificabile a terreni di

- natura agricola, per la maggior parte incolto, al suo interno qualche albero di frutto, per lo più di fico, e qualche cipresso. Soprattutto lungo i lati sud ed ovest, in aderenza alla recinzione perimetrale sono presenti ampi arbusti di mora.

Indice percentuale determinato sulla scorta del più probabile valore venale del terreno, mediato in relazione alla superficie di area sistemata (marciapiedi, camminamenti, cancello, recinzioni) e quella del tutto parificabile ad uso agricolo. Superficie computata al netto dell'area di sedime occupata dal corpo D.

B Magazzino/Cucina rustica a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 37,16 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corpo di fabbricato isolato, edificato in aderenza al confine sud ed est della maggiore consistenza del lotto di terreno in oggetto; immobile con struttura portante in muratura, si compone di un solo piano fuori terra, oltre copertura a due falde inclinate. La geometria del corpo di fabbricato rappresentato in mappa con la p.lla n. 392, nonché la sua consistenza catastale (10 mq.), inferiore a quella riscontrata in fase di sopralluogo, evidenzia un ampliamento del corpo di fabbricato realizzato sicuramente in epoca successiva alla data di presentazione del tipo mappale (1985). Anche lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato oggetto di pressochè recenti lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 392 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 10, indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Mappale n. 479 di altra ditta, per due lati e mappale n. 39 di proprietà dei debitori per i rimanenti due lati.
- corpo di fabbricato non censito al catasto fabbricati ed ampliato, rispetto alla superficie della particella catastale censita al catasto terreni.

L'intero edificio sviluppa UNO piani, UNO piani fuori terra, .

C LOCALE TECNICO a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 7,37 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo corpo di fabbricato isolato edificato a distanza di circa 26 mt. dal corpo principale A; immobile con struttura portante in muratura ad un solo piano fuori terra con a due falde inclinate. L'immobile in oggetto, rappresentato sulla mappa catastale con la p.lla n. 392, è adibito a locale tecnico/alloggio pozzo; al suo interno, infatti, è visibile la un tubo dal quale una pompa preleva acqua da sottosuolo che, per il tramite di altra tubazione viene inviata alla cisterna di accumulo presente all'interno, per poi essere, presumibilmente, convogliata nell'impianto idrico dell'abitazione mediante pompa di sollevamento, sempre ubicata all'interno del locale tecnico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media cm 245. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 390 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 9, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

D Box auto, Locale di deposito e Cantina a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 134,24 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corpo di fabbricato interrato edificato in aderenza al fabbricato corpo A, accessibile dal solo lato ovest, con struttura portante in cemento armato; si compone di tre ambienti, di cui due

collegati tra loro, presumibilmente ad uso depositario e cantina centrale, nonché altro ambiente doppio, privo di muratura e tamponamento frontale, ad uso box auto plurimo. Il solaio di copertura in latero cemento e piana, con l'estradosso del livello superiore a livello del piano terra del corpo A, determinando di fatto, un'area accessoria fruibile come terrazzo scoperto a servizio del predetto corpo A. Lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato realizzato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di cm 195 / cm 225. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà debitore per tutti e quattro i lati, nello specifico, confina con la particella n. 391 (Corpo A) e con la particella n. 39 per i restanti tre lati.
Immobile non censito in catasto, insistente all'interno della particella n. 39

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	494,24 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,87 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.769,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.400,00
Data della valutazione:	21/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo il lotto in oggetto si presentava libero da persone e, in considerazione dello stato generale di conservazione e manutenzione rinvenuto, lo stesso non è abitato già da qualche anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 20/09/2022, dalle nuove ispezioni Ipotecarie effettuate a mezzo della piattaforma Sister in data 20/09/2022, non sono emerse ulteriori formalità successive alla certificazione notarile del 22/03/2022, per cui si confermano le formalità e gravami certificati dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, sopra elencati.

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:

ONERI E SPESE ASSOGGETTABILI AGLI IMMOBILI ABUSIVI.

La formalità è riferita solamente a CORPI B, C e D.

COSTI PER EVENTUALI RIAPERTURE FUTURE DI CONDONI EDILIZI O COSTI DI DEMOLIZIONE A SEGUITO DI EVENTUALI E FUTURI PROVVEDIMENTI.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/10/2017 a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 1277/4517 di repertorio, iscritta il 31/10/2017 a Cosenza ai nn. 2947/28786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 130.197,38.

Importo capitale: 65.098,69

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/10/2011 a firma di Notaio Torroni Alessandro ai nn. 11132/6772 di repertorio, iscritta il 21/10/2011 a Cosenza ai nn. 4636/29011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2022 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 143 di repertorio, trascritta il 09/03/2022 a Cosenza ai nn. 5479/6759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Ulteriori avvertenze:

In riferimento ai corpi B, C e D, per come ampliamento relazionato sulla presente consulenza, trattandosi di immobili abusivi e non sanabili, si precisa, che gli stessi in futuro, in caso di riaperture di condoni edilizi, potrebbero divenire SANABILI oppure, essere oggetto di provvedimenti SANZIONATORI e/o di DEMOLIZIONE con relativi COSTI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 12/10/2011), con atto stipulato il 12/10/2011 a firma di Dott. Torroni Alessandro ai nn. 11131/6771, di repertorio, registrato il 17/09/2011 a Forlì ai nn. N. 8184 SERIE 1T, trascritto il 21/09/2011 a Cosenza ai nn. 20923.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 12/10/2011), con atto stipulato il 12/10/2011 a firma di Dott. Torroni Alessandro ai nn. 11131/6771, di repertorio, registrato il 17/09/2011 a Forlì ai nn. N. 8184 SERIE 1T, trascritto il 21/09/2011 a Cosenza ai nn. 20923.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/09/1973 fino al 21/05/2000), con atto stipulato il 29/09/1973 a firma di Notaio Ludovico Placco ai nn. 31373 di repertorio, trascritto il 25/10/1973 a Cosenza ai nn. 20649

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/09/1973 fino al 19/07/1984), con atto stipulato il 29/09/1973 a firma di Notaio Ludovico Placco ai nn. 31373 di repertorio, trascritto il 25/10/1973 a Cosenza ai nn. 20649

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il 19/07/1984 (dal 19/07/1984 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 663/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32919. Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6624.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 19/07/1984 (dal 19/07/1984 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 663/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32919.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6624.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] 13, deceduto il 19/07/1984 (dal 19/07/1984 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 663/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32919.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6624.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED], deceduto il 19/07/1984 (dal 19/07/1984 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 663/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32919.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6624.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] 3, deceduto il 19/07/1984 (dal 19/07/1984 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 663/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32919.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6624.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] 1926, deceduta il 08/04/1999 (dal 08/04/1999 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 664/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32920.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6625.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] 1926, deceduta il 08/04/1999 (dal 08/04/1999 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 664/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32920.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6625.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] 1926, deceduta il 08/04/1999 (dal 08/04/1999 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 664/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32920.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6625.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] 1926, deceduta il 08/04/1999 (dal 08/04/1999 fino al 24/03/2005), registrato il 15/05/1999 a Cosenza ai nn. 664/460, trascritto il 22/10/2008 a Cosenza ai nn. 32920.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005 rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6625.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] 1911, deceduto il 21/05/2000 (dal 21/05/2000 fino al 24/03/2005), registrato il 18/06/2009 a Cosenza ai nn. 508/291, trascritto il 28/04/2010 a Cosenza ai nn. 9009.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005, rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6626.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] 1911, deceduto il 21/05/2000 (dal 21/05/2000 fino al 24/03/2005), registrato il 18/06/2009 a Cosenza ai nn. 508/291, trascritto il 28/04/2010 a Cosenza ai nn. 9009.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005, rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6626.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] 1911, deceduto il 21/05/2000 (dal 21/05/2000 fino al 24/03/2005), registrato il 18/06/2009 a Cosenza ai nn. 508/291, trascritto il 28/04/2010 a Cosenza ai nn. 9009.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005, rep.13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6626.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Dichiarazione di Successione di [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] 1911, deceduto il 21/05/2000 (dal 21/05/2000 fino al 24/03/2005), registrato il 18/06/2009 a Cosenza ai nn. 508/291, trascritto il 28/04/2010 a Cosenza ai nn. 9009.

a Cosenza ai nn. 9009.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Perrotta Adriana, Notaio in Cassano Allo Ionio, del 24/03/2005, rep. 13517/5085, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 31/03/2005 al n. 6626.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/03/2005 fino al 12/10/2011), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di Notaio Adriana Perrotta ai nn. 13517/5085 di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a Cosenza ai nn. 6623

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto ricade in zona avente destinazione Urbanistica "Agricola" La zona in oggetto è di particolare pregio, in quanto ubicata in località rinomata, quale il "Monte di Cassano". La consistenza complessiva del Lotto in oggetto, la cui consistenza è totalmente censita al catasto fabbricato come ente urbano e, pertanto asservita come area comune ai fabbricati costituenti il Lotto 1, avendo una consistenza totale inferiore a mq. 5.000, ai fine del trasferimento di proprietà non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 1681, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, rilasciata il 20/12/1973 con il n. 1681 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Corpo A

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2057, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per lavori eseguiti in difformità al Nulla Osta n. 1681/1973, presentata il 30/12/1986 con il n. 20667 di protocollo, rilasciata il 09/09/1999 con il n. 2057 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Corpo A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente ai corpi B, C e D, l'accesso agli atti comunali non ha prodotto alcun risultato. La documentazione edilizia acquisita, tra cui elaborati progettuali allegati al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica n. 1684 del 20/12/1973 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2057 del 09/09/1999, non riportano in alcun modo i predetti corpi di fabbricati.

Nel caso specifico, abbiamo tre immobili completamente abusivi e non sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

Pertanto, il valore degli immobili di cui ai corpi B, C e D sarà determinato in relazione al loro Valore d'Uso, sulla scorta de redditi futuri netti dei prossimi vent'anni;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

GRUPPO SANITARIO

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al CORPO A, individuato in catasto fabbricati con la particella n. 39, dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria, sono stati riscontrati difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare al piano secondo. (normativa di riferimento: SANATORIA ex art. 36 D.P.R. 380/2001)

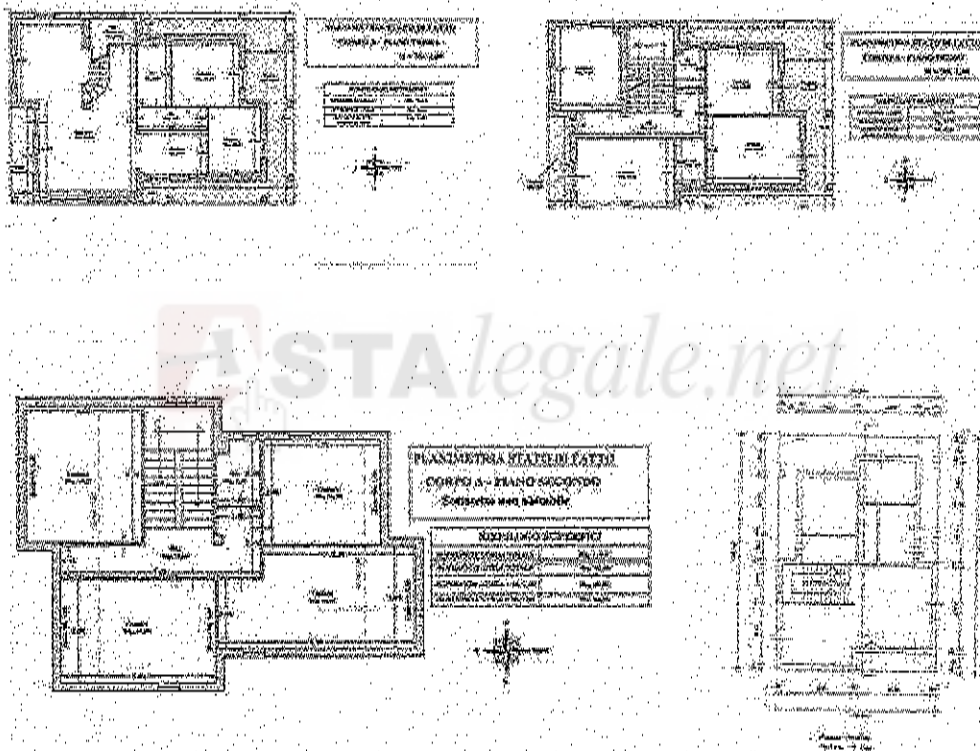
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

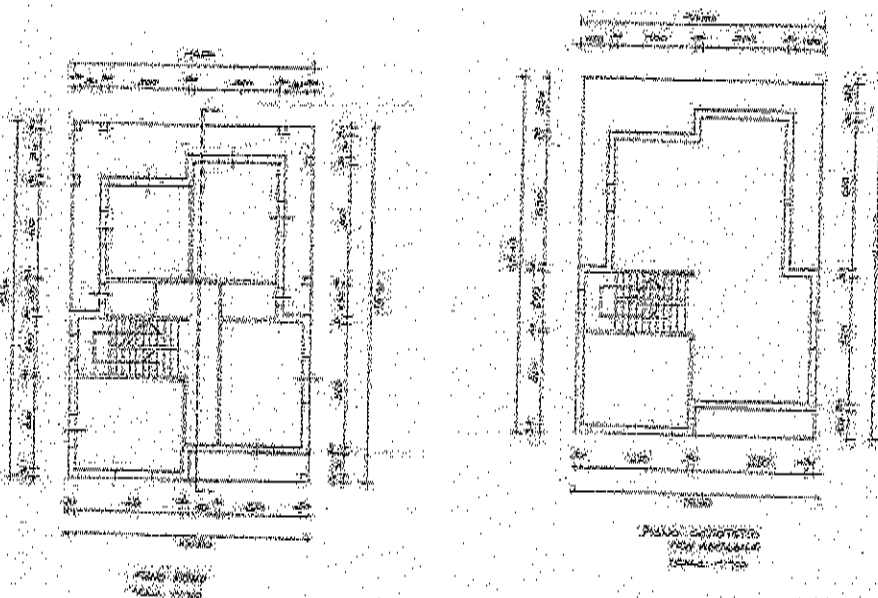
Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione principale - Corpo A





CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al corpo di fabbricato indicato con la lettera B, consistente in un fabbricato adibito a deposito e cucina rustica, costituito da un solo piano fuori terra, oggetto di, pressochè recente ristrutturazione, dalla documentazione acquisita nell'accesso agli atti comunali, non risulta alcun riferimento allo stesso, che pertanto è da considerarsi totalmente abusivo, e non sanabile, per insufficiente superficie del lotto di terreno ad esso asservita.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Questa situazione è riferita solamente a LOCALE DI DEPOSITO/CUCINA RUSTICA - CORPO B.

Per quanto si evince dalle immagini storiche reperite su Google Earth, l'immobile in oggetto, a Luglio 2003 è presente, ma ha una consistenza minore; la successiva immagine di Giugno 2012, restituisce il fabbricato con la consistenza attuale. Ne consegue che l'ampliamento o, più presumibilmente la demolizione e ricostruzione dello stesso, sia avvenuta nel periodo compreso tra il secondo semestre dell'anno 2003 ed il primo semestre dell'anno 2012.

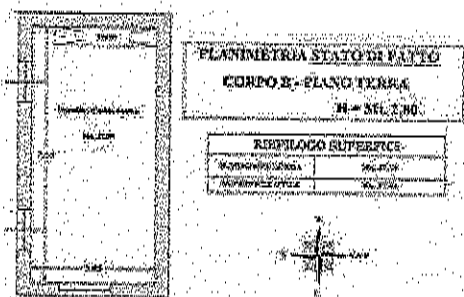


Immagine storica Luglio 2003



Immagine storica Giugno 2012

CRITICITA' ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al corpo di fabbricato indicato con la lettera C, consistente in un piccolo fabbricato adibito a locale tecnico (alloggio pozzo/autoclave), costituito da un solo piano fuori terra, dalla documentazione acquisita nell'accesso agli atti comunali, non risulta alcun riferimento allo stesso, che pertanto, è da considerarsi totalmente abusivo, e non sanabile, al pari del Corpo B, per insufficiente superficie del lotto di terreno ad esso asservita, nonché per distanza dal confine est inferiore alle norme urbanistiche.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a LOCALE TECNICO - CORPO C.

L'immobile in oggetto è presente sull'immagine storica del mese di Luglio 2003; trattandosi di locale tecnico, presumibilmente è stato realizzato a metà degli anni settanta, contestualmente al fabbricato principale - Corpo A.

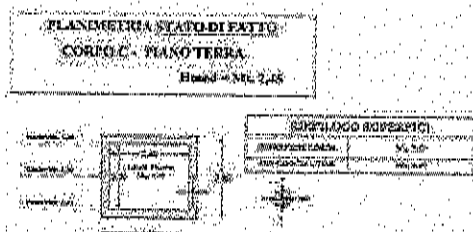


Immagine Storica Luglio 2003

CRITICITA' ALTA

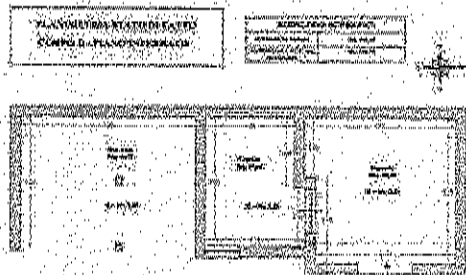
Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al corpo di fabbricato indicato con la lettera D, consistente in un piano interrato per tre lati, edificato in aderenza al lato sud del fabbricato corpo A, suddiviso in tre ambienti ad uso Box, deposito e Cantina, nulla risulta dalla documentazione acquisita nell'accesso agli atti comunali, così come per lo stesso non vi è alcun riferimento catastale. L'immobile è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo per cui è totalmente abusivo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato - Corpo D.

Per quanto si evince dalle immagini storiche reperite su Google Earth, l'immobile in oggetto, a

Luglio 2003 è totalmente assente, mentre compare sulla successiva immagine di Giugno 2012; ne consegue che il corpo in oggetto sia stato realizzato nel periodo compreso tra il secondo semestre dell'anno 2003 ed il primo semestre dell'anno 2012.



Planimetria Stato di Fatto - CORPO D



Immagine storica Luglio 2003



Immagine storica Giugno 2012

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premettendo che le particelle indicate sull'atto di pignoramento, nel complesso identificano correttamente l'intera consistenza immobiliare del lotto in oggetto, occorre comunque, precisare che ai fini catastali vige una situazione alquanto confusionaria e non allineata tra catasto terreni e catasto fabbricati. L'attuale situazione catastale è conseguente alla presentazione del tipo mappale (n. 2503.1/1985) registrato, dapprima in data 04/09/1998 e successivamente in data 08/11/2000, a cui non hanno fatto seguito le relative e necessarie pratiche docfa per il censimento al catasto fabbricati. Ciò ha determinato l'attuale situazione catastale in atti, con la quale il fabbricato principale - Corpo A figura individuato con la particella n. 39, mentre sulla mappa catastale corrisponde al corpo di fabbricato individuato al solo catasto terreni con la particella n. 391. Per quanto concerne i Corpi B e C anch'essi figurano individuati al solo catasto terreni, rispettivamente con le particelle n. 392 e n. 390. Infine, la particella n. 39, per come rappresentata in mappa, anch'essa censita al solo catasto terreni, identifica di fatto la corte comune ai corpi di fabbricati entro stanti. Non risulta censito in alcun modo il Corpo D, della presente perizia. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

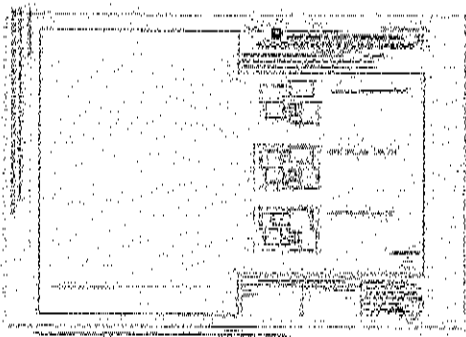
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale docfa di MODIFICA IDENTIFICATIVO, al fine di variare la numerazione in p.lla n. 391, in allineamento a quanto riportato sulla mappa catastale in atti. : €200,00
- Pratica catastale docfa di NUOVA COSTITUZIONE al catasto fabbricati del Corpo B, salvo demolizione dello stesso, che comporterebbe comunque la necessità di redigere un tipo mappale per demolizione. : €500,00
- Pratica catastale docfa di NUOVA COSTITUZIONE al catasto fabbricati del Corpo C, salvo

demolizione dello stesso, che comporterebbe comunque la necessità di redigere un tipo mappale per demolizione. : €.500,00

- Tipo Mappale e pratica catastale docfa di NUOVA COSTITUZIONE al catasto fabbricati del Corpo D, salvo demolizione dello stesso.: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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



villa singola a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di **315,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato, da cielo a terra, di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, con ultimo piano a falde inclinate, per cui del tipo mansardato con altezza utile interna variabile tra la massima pari a cm 285 circa e la minima pari a cm 70 circa, ubicato in località Vacanti Liti, zona Monte di Cassano, Latitudine Nord : 39°78'99.19" e Longitudine Est : 16°28'92.86". Alla data del sopralluogo (01/06/2022), l'immobile si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Dal riscontro visivo, l'impressione restituita dai luoghi è quella d'immobili e terreno circostante in stato di semi abbandono e non abitato, già da qualche anno. Le facciate esterne denotano cedimenti dell'intonaco in più punti; particolare degrado si riscontra nell'intonaco che ricopre i pilastri esterni di porticato e veranda superiore, che di fatto presentano gravi fessurazioni e distacchi d'intonaco, tale da far emergere i ferri di armatura degli stessi; inoltre, sul solaio di copertura del piano mansardato, ubicato all'ultimo livello, sono visibili segni di umidità derivanti da infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Gli impianti, infissi e finiture varie, non essendo state interessate da alcun opera di manutenzione e/o ristrutturazione, sono tutti risalenti a metà degli anni settanta, epoca di realizzazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza

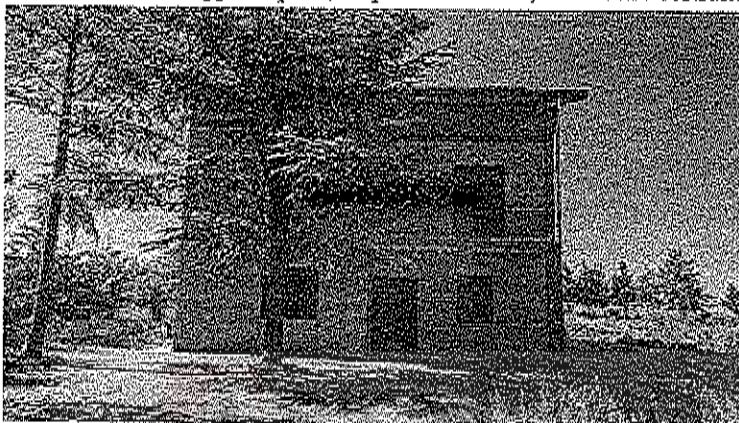
interna di cm 300. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita 898,64 Euro, indirizzo catastale: Contrada Liti, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

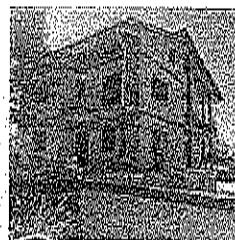
Coerenze: Il lotto di terreno al cui interno è ubicata l'abitazione in oggetto, confina con il mappale n. 431 in ditta a [REDACTED], ad est con mappale n. 181 in ditta [REDACTED] ca Sud-Sud/Est con mappale n. 479 in ditta [REDACTED], ad ovest con mappale n. 419 in ditta [REDACTED] e mappale n. 420 in ditta a [REDACTED], salvo altri.

Si precisa la non rispondenza tra mappa catastale e particella indicata in censuario, in quanto, di fatto il fabbricato in oggetto corrisponde all'area riportata in mappa con il mappale n. 391 (censito al solo catasto terreni); di contro, il mappale n. 39 corrisponde al terreno/corte circostante il fabbricato ed asservito allo stesso.

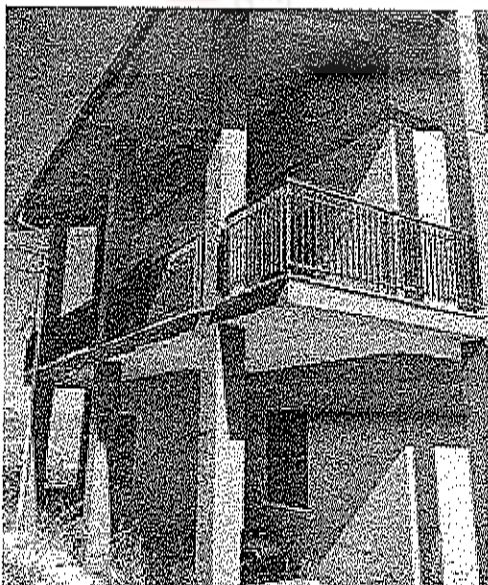
L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



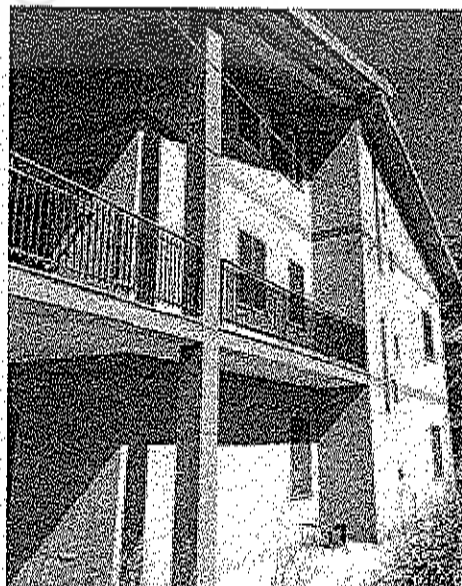
Prospetto principale - lato Nord



Prospetto laterale - lato Ovest



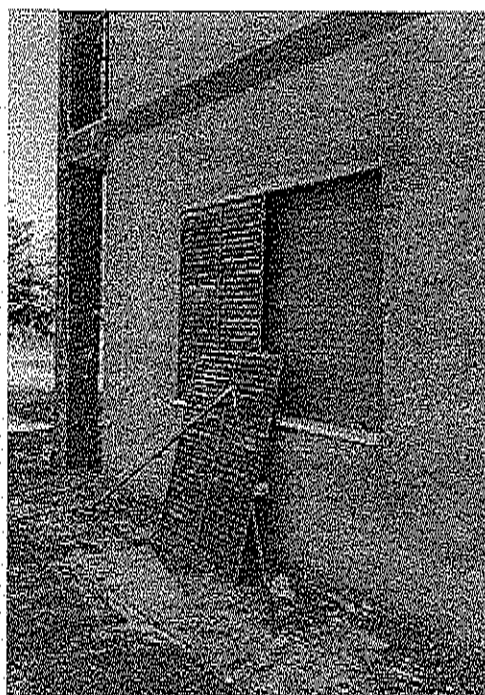
Prospetto posteriore - lato Sud



Prospetto laterale - lato Est



Intonaco di rivestimento pilastro porticato



Finestra a piano terra

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 Centri abitati di Cassano All'Jonio e di Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Monte di Cassano all'Jonio, Parco delle Grotte di Sant'Angelo di Cassano allo Jonio, Museo Archeologico della Sibaritide, Laghi di Sibari.



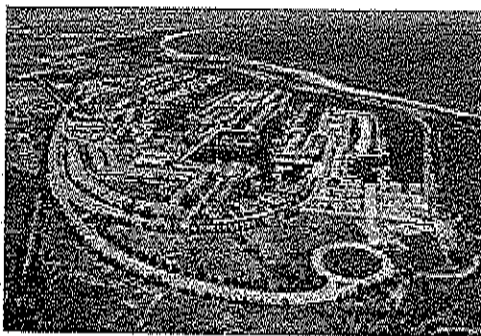
Parco Grotte Sant'Angelo



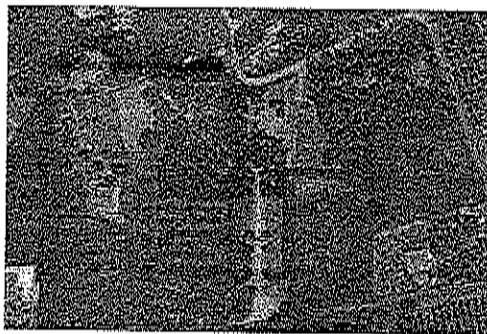
Museo Archeologico delle Sibaritide



Scavi di Sibari



Laght di Sibari



Parco del Monte di Cassano

SERVIZI

verde attrezzato

bisorno ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

moderato ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso abitativo di complessivi tre piani fuori terra e terreno/corte circostante, in leggera pendenza sul versante nord/ovest e recintato con diverse tipologia, per l'intero perimetro. L'abitazione in oggetto al piano terra si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno, disimpegno e ripostiglio sottoscala, oltre un porticato sulla facciata principale all'ingresso ed un altro sul retro che si sviluppa per circa la metà del fabbricato, su tre lati dello stesso. Per il tramite della scala interna si accede al piano primo ove vi sono quattro camere, due bagni, un disimpegno di collegamento dei vari vani e due terrazzi coperti soprastante ed esattamente corrispondente ai due porticati ubicati al piano inferiore. La predetta scala prosegue sino a raggiungere il terzo piano, ove sono presenti ulteriori tre vani "praticabili", altro vano avente altezza

utile inferiore, fruibile ad uso deposito/locale di sgombero, disimpegno di collegamento ed un servizio igienico. Le rifiniture interne, quali infissi, porte interne, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono simili per tutti e tre i livelli; in particolare, i pavimenti ed i rivestimenti dei quattro servizi igienici disposti sui tre livelli, sono stati realizzati con le medesime piastrelle, per cui hanno tutti la stessa colorazione. Lo stato conservativo generale interno, considerato il fatto che l'immobile è disabitato da qualche anno, nel complesso è discreto, sicuramente migliore rispetto all'esterno ove sono evidenti cedimenti diffusi di parti d'intonaco, soprattutto nella parte inferiore dei balconi e nel rivestimento dei pilastri esterni, maggiormente sottoposti alle intemperie meteorologiche, con conseguenti infiltrazioni dovuti anche alla vetustà del fabbricato stesso. Le rifiniture interne sono di tipo "civile", con muri perimetrali in muratura così come i divisori i erni realizzati con mattoni forati da cm 8, il tutto intonacato e pitturato. Gli impianti, idrico, elettrico ed igienico sanitario sono sottotraccia e risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. La pavimentazione dei vari livelli è costituita da piastrelle in ceramica per lo più di colorazione scura e dotate di decorazioni tipiche dell'epoca di realizzazione, ad eccezione dei servizi igienici che sono sati realizzati con piastrelle a tinta unita di colore verde. Gli infissi esterni sono in metallo all'interno, con tapparelle in pvc ubicate contralmente al muro di tamponamento perimetrale e persiane non orientabili in metallo all'esterno, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso è in ferro, la scala interna di collegamento dei tre livelli è rivestita in marmo, protetta da ringhiera in ferro lavorato, così come i balconi esterni. Il lotto è recintato, su lati nord ed est con muro da cm 30 di spessore per un'altezza di circa cm 100 e soprastante ringhiera in ferro alta circa cm 170 e, per i rimanenti lati, è recintato con paletti e rete metallica. La superficie utile interna dell'immobile in oggetto è di Mq. 92,40,38 circa al piano terra, Mq. 86,00 al piano primo e Mq. 92,20 al piano terzo, mentre la superficie lorda è pari a Mq. 119,40 circa per ciascun livello, oltre porticati e terrazzo coperto ai piani terra e primo per una superficie di mq. 42,60 per ciascun livello. L'altezza utile intorno è di mt. 3,05 al piano terra, mt. 3,00 al piano primo ed altezza variabile tra un massimo di mt. 2,85 e minima di mt. 0,70 al piano terzo. Il fabbricato in oggetto, contestualmente ai vari corpi accessori costituenti il Lotto unico 1, nel complesso sono totalmente autonomi, per cui non vi sono oneri e/o vincoli condominiali.

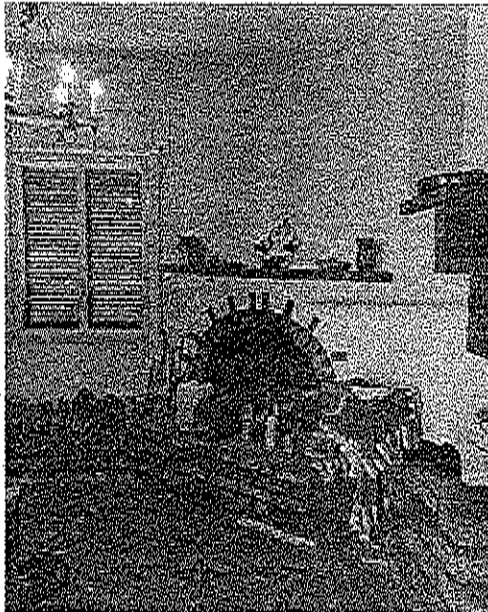
Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in Intonaco con pitturazione al Quartz	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: Persiane non orientabile ad ante realizzati in Metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: Vetrate ad ante realizzati in Metallo e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: Apertura a due ante realizzato in Ferro e vetro, gli accessori presenti sono: Pomello, serratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in Piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in Servizi igienici realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in Battuta di cemento. Solo area circostante abitazione, rimanente superficie terreno battuto e coltivabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

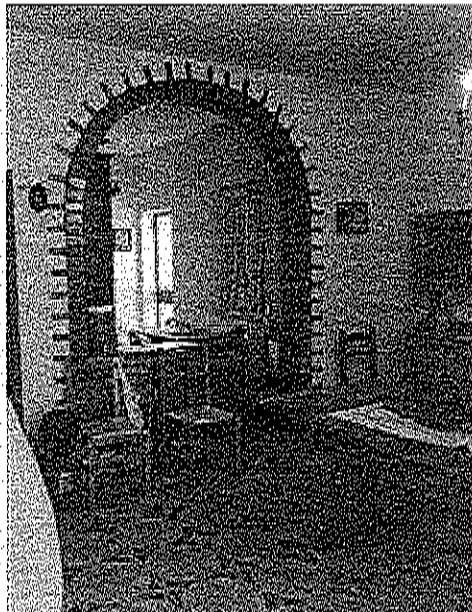
Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato. rivestimento in marmo e ringhiera in ferro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

opera



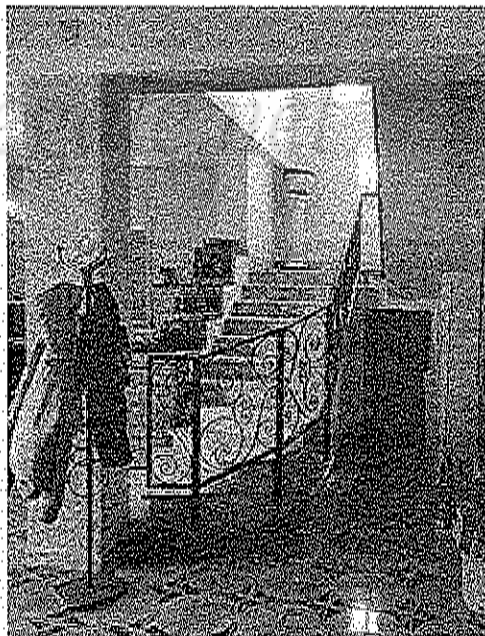
Interno soggiorno piano terra



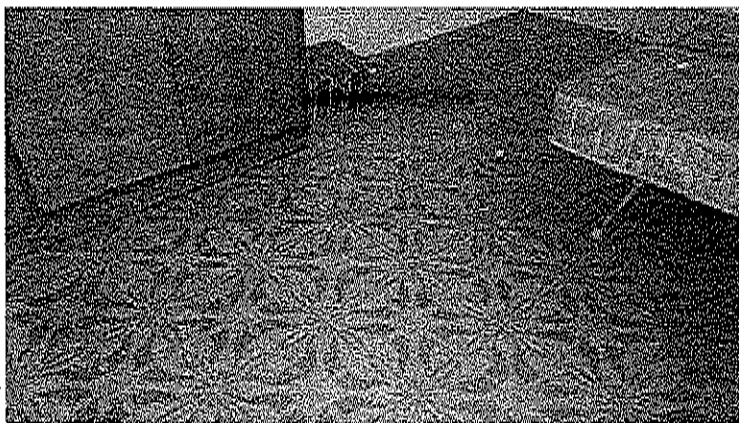
Interno soggiorno/Accesso vano cucina



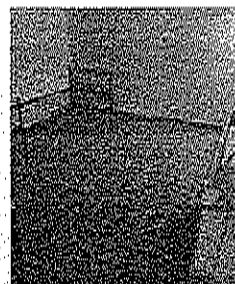
Servizio igienico tipo



Scala a piano terra



Pavimentazione interna



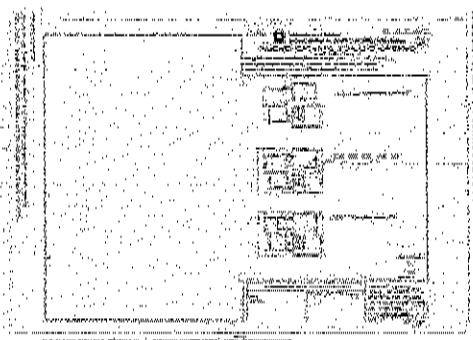
Interno vano

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Abitazione Corpo A_Piano Terra	119,40	x 100 %	= 119,40
Abitazione Corpo A_Piano Primo	119,40	x 100 %	= 119,40
Sottotetto non abitabile Corpo A_Piano Secondo - Sup. Lorda > di cm 150	96,92	x 60 %	= 58,15
Porticato a Piano Terra	25,00	x 30 %	= 7,50
Porticato a Piano Terra - Superficie eccedente i 25 Mq.	17,60	x 10 %	= 1,76
Terrazzo al Piano Primo	25,00	x 30 %	= 7,50
Terrazzo al Piano Primo 17,60- Superficie eccedente i 25 Mq.	17,60	x 10 %	= 1,76
Totale:	420,92		315,47



Planimetria Catastale P.lla n. 39 - CORPO A

Estratto di mappa catastale

**ACCESSORI:**

altro terreno.

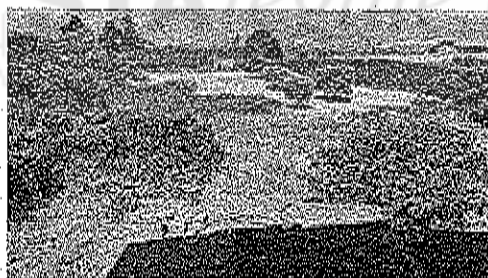
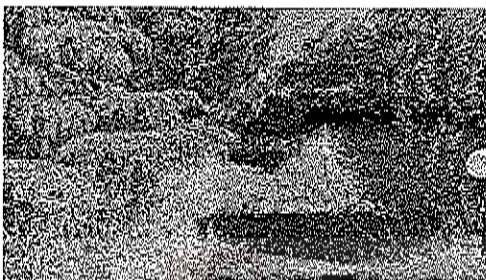
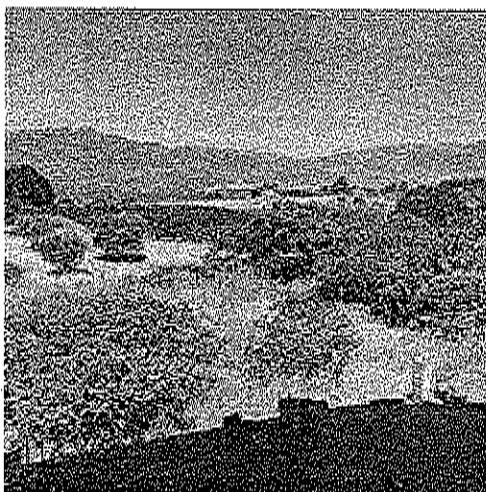
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3721, indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con il mappale n. 431 in ditta a [REDACTED] ad est con mappale n. 181 in ditta [REDACTED] ea Sud-Sud/Est con mappale n. 479 in ditta [REDACTED] ad ovest con mappale n. 419 in ditta [REDACTED] e mappale n. 420 in ditta a [REDACTED] salvo altri.

Trattasi dell'area circostante il fabbricato i vari corpi di fabbricati, in parte sistemato a corte con strade, camminamenti, marciapiedi ecc.. con maggiore consistenza parificabile a terreni di natura agricola. per la maggior parte incolto, al suo interno qualche albero di frutto, per lo più di fico, e qualche cipresso. Soprattutto lungo i lati sud ed ovest, in aderenza alla recinzione perimetrale sono presenti ampi arbusti di mora.

Indice percentuale determinato sulla scorta del più probabile valore venale del terreno, mediato in relazione alla superficie di area sistemata (marciapiedi, camminamenti, cancello, recinzioni) e quella del tutto parificabile ad uso agricolo. Superficie computata al netto dell'area di sedime occupata dal corpo D.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno, in maggioranza ad uso agricolo e restante porzione adibito a corte	3.587,00	x	1 %	"	35,87
Totale:	3.587,00				35,87



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **17/09/2022**

Fonte di informazione: **web**

Descrizione: **Villetta in Vendita**

Indirizzo: **Località Vacanti Liti**

Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 521,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2022
Fonte di informazione: web
Descrizione: Villa in Vendita
Indirizzo: Contrada Liti Cassano
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/09/2022
Fonte di informazione: web
Descrizione: Villa in Vendita
Indirizzo: Madonna della Catena ...
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 138.000,00 pari a 627,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati on line (16/09/2022)

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 435,00

Note: Preso a riferimento l'ultimo biennio in banca dati, anni 2020 e 2021, Zona : Extraurbana/Aree Rurali di Cassano Ionio, Codice di zona R1, Microzona catastale n. 2, Tipologia prevalente: non presente, Destinazione Residenziale, Abitazioni di tipo Economico, Stato conservativo normale; nel predetto periodo i valori presenti sono compresi tra minimo di €. 390 e massimo di €. 435.

Interviste sul territorio (17/09/2022)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati aventi simili caratteristiche e tipologia, ubicati nella stessa zona, utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale ed applicando poi, allo stesso eventuali detrazioni e/o aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al

metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso e sulla base di misurazioni effettuate in loco. Assumendo a riferimento solo quei valori ritenuti maggiormente congrui per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalle indagini di mercato effettuate deriva un prezzo medio pari ad euro 502,32 / mq. arrotondato ad Euro 500,00 al mq. di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	315,47	x	500,00	=	157.736,00
Valore superficie accessori:	35,87	x	500,00	=	17.935,00
					<u>175.671,00</u>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazioni per stato di conservazione che necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria	-52.701,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 122.969,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 122.969,70

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA VACANTI LITI SNC QUARTIERE MONTE DI CASSANO

MAGAZZINO/CUCINA RUSTICA

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino/Cucina rustica a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 37,16 mq per la quota di:

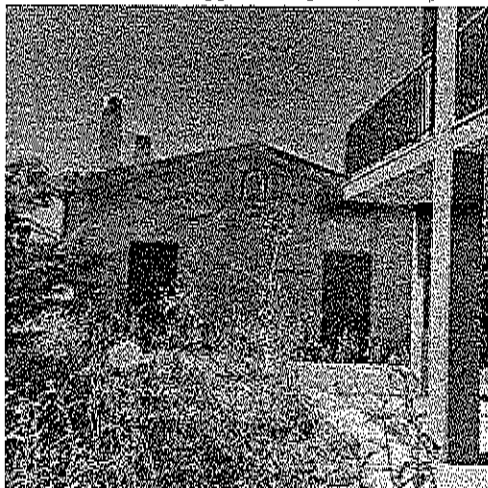
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corpo di fabbricato isolato, edificato in aderenza al confine sud ed est della maggiore consistenza del lotto di terreno in oggetto; immobile con struttura portante in muratura, si compone di un solo piano fuori terra, oltre copertura a due falde inclinate. La geometria del corpo di fabbricato rappresentato in mappa con la p.lla n. 392, nonchè la sua consistenza catastale (10 mq.), inferiore a quella riscontrata in fase di sopralluogo, evidenzia un ampliamento del corpo di fabbricato realizzato sicuramente in epoca successiva alla data di presentazione del tipo mappale (1985). Anche lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato oggetto di pressochè recenti lavori di ristrutturazione.

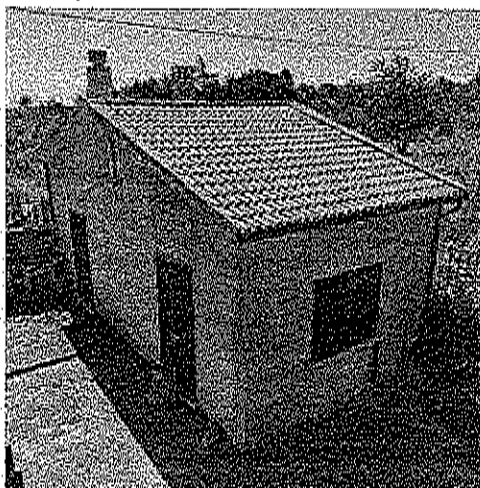
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 10, indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale n. 479 di altra ditta, per due lati e mappale n. 39 di proprietà dei debitori per i rimanenti due lati.
corpo di fabbricato non censito al catasto fabbricati ed ampliato, rispetto alla superficie della particella catastale censita al catasto terreni.

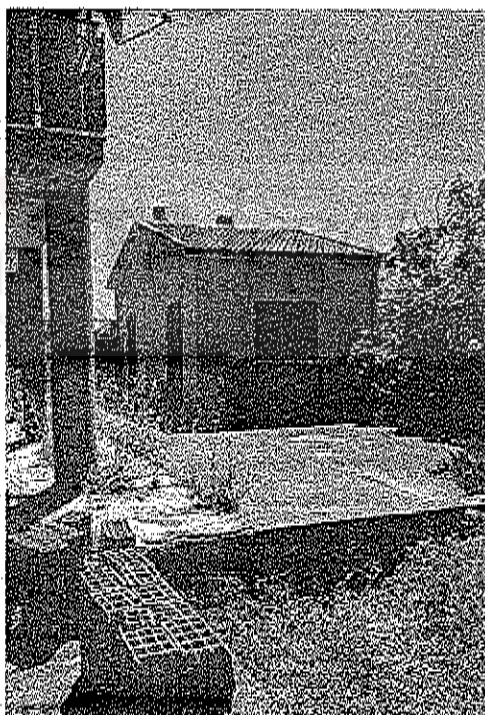
L'intero edificio sviluppa UNO piani, UNO piani fuori terra, .



Prospetto Nord - CORPO B



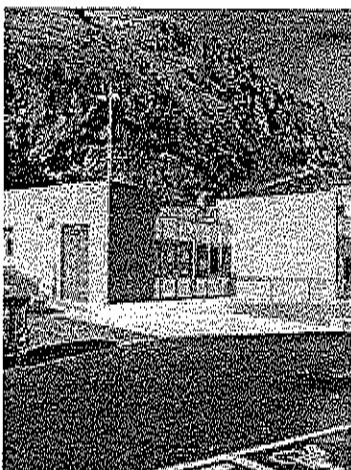
Vista Nord/Ovest - CORPO B



Prospetto Est - CORPO B

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 Centri abitati di Cassano All'Ionio e di Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Monte di Cassano all'Ionio, Parco delle Grotte di Sant'Angelo di Cassano allo Ionio, Museo Archeologico della Sibaritide, Laghi di Sibari.



Parco Grotte Sant'Angelo



Museo Archeologico delle Sibaritide



Scavi di Sibari



Laghi di Sibari



Parco del Monte di Cassano

SERVIZI

verde attrezzato

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbricato in oggetto, è stato oggetto di ristrutturazione e/o parziale ricostruzione, realizzate in epoca pressochè recente; l'immobile si compone di un unico vano, all'interno del quale sono stati realizzati, con struttura in muratura che occupa l'intero lato est del fabbricato, un forno, un barbecue ed un caminetto, tutti con alimentazione a legna. La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle tipo cotto, gli infissi, così come il portocino d'ingresso, sono in alluminio, con vetrata interna e persiane all'esterno, l'intonaco interno e lisciato a frattazzo, mentre all'esterno è presente il solo strato d'intonaco grezzo. La copertura è a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio, modello coppo di grecia antichizzato. La superficie utile interna è di mq. 27,56 circa per un'altezza utile pari a mt. 2,80 circa, mentre la superficie lorda è pari a mq. 36,96..

Delle Componenti Edilizie:

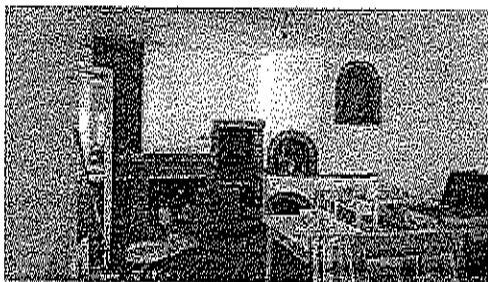
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in alluminio e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> A due ante realizzati in alluminio e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Ad ante realizzati in alluminio, persiana orientabile	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle tipo cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Muri perimetrali realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento grezzo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

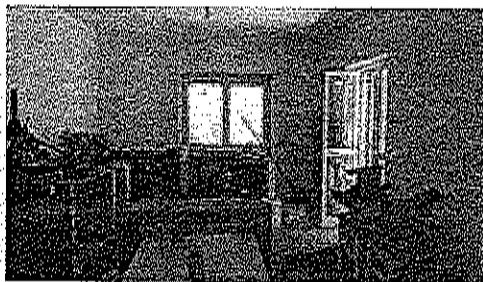
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> Caminetto con alimentazione in a legna	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> Quinte in muratura per falde inclinate costruita in manto di tegole in laterizio modello coppo di grecia antichizzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------	---------------------



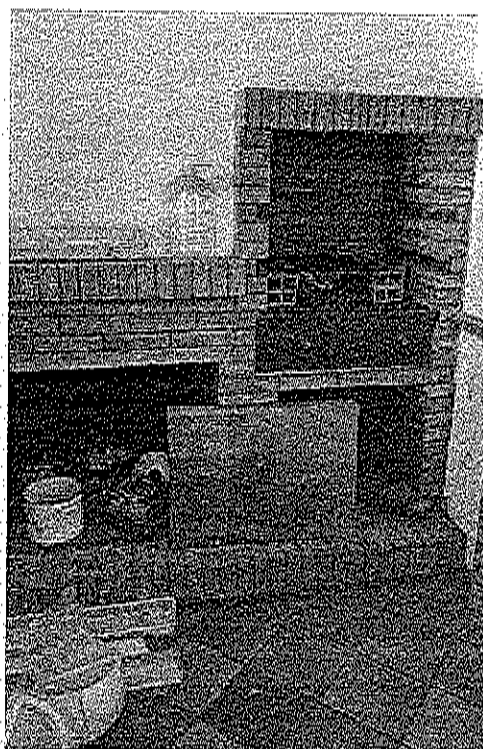
Interno - CORPO B



Interno - CORPO B

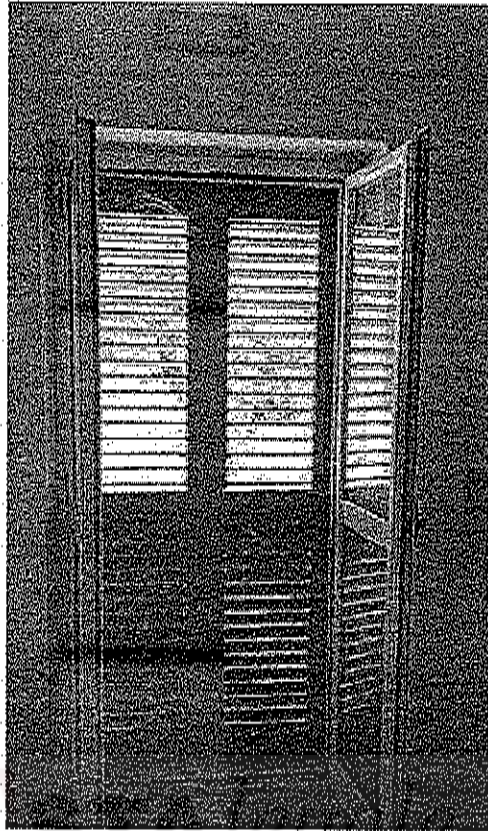


Interno - CORPO B



Caminetto interno - CORPO B

Astalegale.net

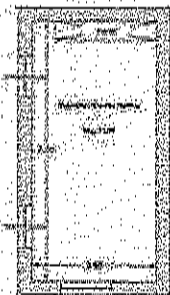


CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di Deposito/Cucina rustica	37,16	x	100 %	=	37,16
Totale:	37,16				37,16



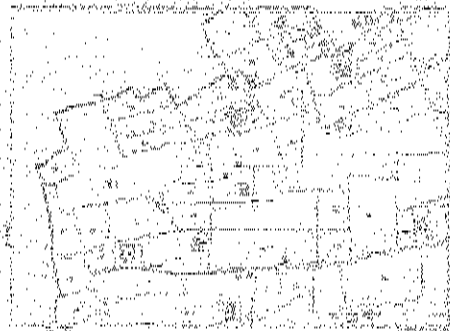
PLANIMETRIA STATO DI FATTO
CORPO B - PIANO TERRA
H = 30/2.80

RIEPILOGO QUANTITATIVE

NUMERO QUANTITA'	DESCRIZIONE



Planimetria Stato di Fatto_CORPO B



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati on line (16/09/2022)

Valore minimo: 1,40

Valore massimo: 2,10

Note: Preso a riferimento il secondo semestre dell'anno 2021, Zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE,PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI di Cassano Ionio, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, Tipologia Box, Stato conservativo normale; nel predetto periodo i valori presenti sono compresi tra minimo di €. 1,40 e massimo di €. 2,10 al mq./mese.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un'immobile completamente abusivo e non sanabile, considerato che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, il valore dello stesso viene calcolato come "Valore d' Uso"; valore sicuramente inferiore al valore di mercato dell'immobile regolare. Pertanto, considerato che l'immobile in oggetto non è sanabile ma, allo stesso tempo, non è ancora gravato da alcun Decreto di Demolizione e/o Ripristino dei luoghi e che, considerato l'elavato grado di abusivismo edilizio presente nel territorio comunale, è impensabile un'abbattimento di tutti gli immobili abusivi dall'oggi al domani, per cui, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso". Pertanto, giacché il rischio di demolizione è estremamente remoto, si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per circa un ventennio. Considerando, di afto, i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica, determinando il valore dell'immobile, sullascorta di un reddito netto futuro, capitalizzato ad un opportuno saggio. Il presunto reddito futuro viene determinato, sulla scorta di un canone annuo lordo ridotto al netto delle spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.). La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero: $Af = a (qn - 1)/r$

Dove :

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto il sottoscritto ha utilizzato i dati presenti nella banca dati dell'osservatorio immobiliare, apportando poi i necessari adeguamenti, considerato che non sono presenti dati di locazione delle aree rurali. Nello specifico è stato assunto a riferimento il valore OMI, secondo semestre 2021, Comune di CASSANO ALLO IONIO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE,PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, tipologia Box, condizioni Normale, con Valori di Locazione (€/mq x mese) compresi tra un minimo di Euro 1,40 ed un massimo di Euro 2,10. Nello specifico trattandosi di un immobile di pressochè recente ristrutturazioni, in buono stato di conservazione e manutenzione, ma comunque ubicato fuori dal perimetro urbano, in area rurale di particolare pregio, trattandosi del rinomato "Monte di Cassano", il sottoscritto assume a riferimento il prezzo di locazione minimo, ulteriormente abbattuto ed approssimato ad Euro 0,75/mq x mese. Pertanto, considerata la superficie lorda dell'immobile pari a mq. 37,16 x Euro 1,20 = canone mensile di €. 44,59 arrotondato ad €. 45,00, per un canone annuo lordo

di €. 540,00. Applicando al canone lordo una detrazione forfettaria del 20 % determiniamo il presunto canone netto pari ad €. 432,00 che capitalizzato al 3 % determina un valore di mercato pari ad Euro 32.000,00 pari ad €. 387,51 al mq. di S.L. con valore venale di immobile regolare, congruo se parificato al valore individuato per il fabbricato regolare - Corpo A. Sulla scorta del canone netto sopra determinato, applicando la formula sopra descritta otteniamo il Valore d'Uso dell'immobile - Corpo B, è pari ad Euro 8.747,05, arrotondato ad Euro 8700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	432,00
Tasso di capitalizzazione:	3 %
Valore immobile:	14.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per determinazione relativo Valore d'Uso	-5.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.700,00



LOCALE TECNICO a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 7,37 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo corpo di fabbricato isolato edificato a distanza di circa 26 mt. dal corpo principale A; immobile con struttura portante in muratura ad un solo piano fuori terra con a due falde inclinate. L'immobile in oggetto, rappresentato sulla mappa catastale con la p.lla n. 392, è adibito a locale tecnico/alloggio pozzo; al suo interno, infatti, è visibile la un tubo dal quale una pompa preleva acqua da sottosuolo che, per il tramite di altra tubazione viene inviata alla cisterna di accumulo presente all'interno, per poi essere, presumibilmente, convogliata nell'impianto idrico dell'abitazione mediante pompa di sollevamento, sempre ubicata all'interno del locale tecnico.

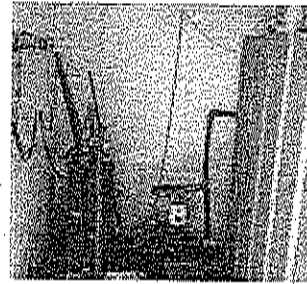
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media cm 245. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 9, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



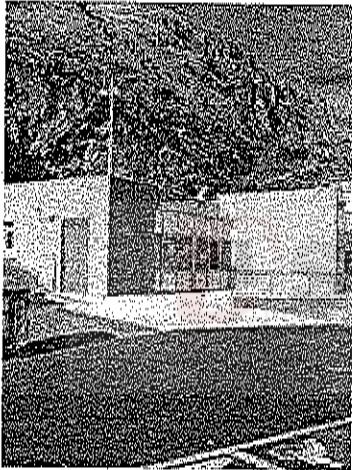
Corpo C



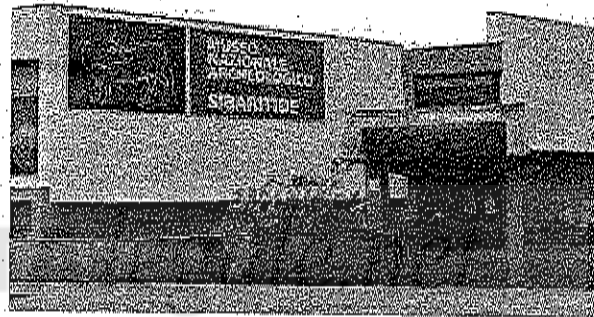
Interno Corpo C

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 Centri abitati di Cassano All'Ionio e di Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Monte di Cassano all'Ionio, Parco delle Grotte di Sant'Angelo di Cassano allo Ionio, Museo Archeologico della Sibaritide, Laghi di Sibari.



Parco Grotte Sant'Angelo



Museo Archeologico delle Sibaritide



Seavi di Sibari



Laghi di Sibari



Parco del Monte di Cassano

SERVIZI

verde attrezzato

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto molto ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla verifica visiva dello stesso, il sottoscritto C.T.U. presume che il corpo C in oggetto, sia stato edificato contestualmente al corpo A, per cui a metà circa degli anni 70, seppur, tra la documentazione acquisita, al pari del fabbricato corpo B, non è stato reperito alcun riferimento e/o autorizzazione per l'edificazione dei predetti corpi di fabbricato B e C. L'immobile si compone di un unico vano, non dotato di particolari rifiniture, con pavimentazione interna costituita da battuta di cemento, intonaco interno ed esterno allo stato grezzo, portocino d'ingresso in ferro, copertura è a due falde inclinate con soprastante manto di tegole marsigliese. La superficie utile interna è di mq. 4,90 circa per un'altezza utile max cm 250 e min di cm 240 circa, mentre la superficie lorda è pari a mq. 7,37.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Latero cemento con coibentazione in manto di tegole marsigliesi

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: ad un anta realizzato in ferro

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in intonaco

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★★★★★★★★★



Prospetto Sud



Prospetto Sud/Ovest



Interno CORPO C



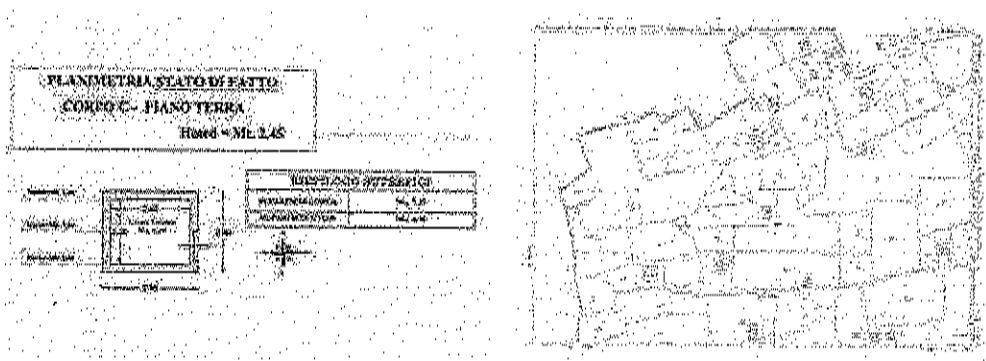
Interno CORPO C

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Tecnico	7,37	x	100 %	=	7,37
Totale:	7,37				7,37



Planimetria CORPO C Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati on line (16/09/2022)

Valore minimo: 1,40

Valore massimo: 2,10

Note: Preso a riferimento il secondo semestre dell'anno 2021, Zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI di Cassano Ionio, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, Tipologia Box, Stato conservativo normale; nel predetto periodo i valori presenti sono compresi tra minimo di €. 1,40 e massimo di €. 2,10 al mq./mese.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un'immobile completamente abusivo e non sanabile, considerato che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, il valore dello stesso viene calcolato come "Valore d' Uso"; valore sicuramente inferiore al valore di mercato dell'immobile regolare. Pertanto, considerato che l'immobile in oggetto non è sanabile ma, allo stesso tempo, non è ancora gravato da alcun Decreto di Demolizione e/o Ripristino dei luoghi e che, considerato l'elavato grado di abusivismo edilizio presente nel territorio comunale, è impensabile un'abbattimento di tutti gli immobili abusivi dall'oggi al domani, per cui, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso". Pertanto, giacché il rischio di demolizione è estremamente remoto, si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per circa un ventennio. Considerando, di afftò, i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica, determinando il valore dell'immobile, sulla scorta di un reddito netto futuro, capitalizzato ad un opportuno saggio. Il presunto reddito futuro viene determinato, sulla scorta di un canone annuo lorda ridotto al netto delle spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.). La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero: $Af = a (qn - 1)/r$

Dove :

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità

- r il saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto il sottoscritto ha utilizzato i dati presenti nella banca dati dell'osservatorio immobiliare, apportando poi i necessari adeguamenti, considerato che non sono presenti dati di locazione delle aree rurali. Nello specifico è stato assunto a riferimento il valore OMI, secondo semestre 2021, Comune di CASSANO ALLO IONIO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, tipologia Box, condizioni Normale, con Valori di Locazione (€/mq x mese) compresi tra un minimo di Euro 1,40 ed un massimo di Euro 2,10. Nello specifico trattandosi di un immobile di pressoché recente ristrutturazioni, in buono stato di conservazione e manutenzione, ma comunque ubicato fuori dal perimetro urbano, in area rurale di particolare pregio, trattandosi del rinomato "Monte di Cassano", il sottoscritto assume a riferimento il prezzo di locazione minimo, ulteriormente abbattuto ed approssimato ad Euro 0,75/mq x mese. Pertanto, considerata la superficie lorda dell'immobile pari a mq. 7,37 x Euro 1,00 = canone mensile di €. 7,37 arrotondato ad €. 8,00, per un canone annuo lordo di €. 96,00. Applicando al canone lordo una detrazione forfettaria del 20 % determiniamo il presunto canone netto pari ad €. 76,80 che capitalizzato al 3 % determina un valore di mercato pari ad Euro 2.560,00 pari ad €. 347,35 al mq. di S.L. con valore venale di immobile regolare, congruo se si considera la limitata consistenza dell'immobile ed il suo stato di conservazione e manutenzione mediocre. Sulla scorta del canone netto sopra determinato, applicando la formula sopra descritta otteniamo il Valore d'Uso dell'immobile - Corpo C, è pari ad Euro 1.555,03, arrotondato ad euro 1.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	76,80
Tasso di capitalizzazione:	3 %
Valore immobile:	2.560,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per determinazione relativo Valore d'Uso	-1.060,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.500,00

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA VACANTI LITI SNC, QUARTIERE MONTE DI CASSANO

BOX AUTO, LOCALE DI DEPOSITO E CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

Box auto, Locale di deposito e Cantina a CASSANO ALLO IONIO Contrada Vacanti Liti snc, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 134,24 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

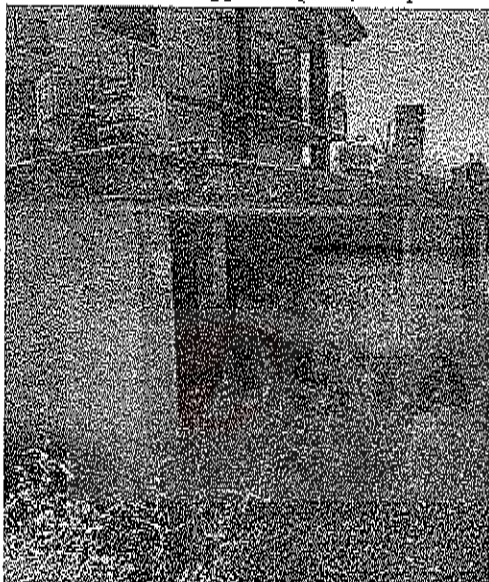
Trattasi di corpo di fabbricato interrato edificato in aderenza al fabbricato corpo A , accessibile dal solo lato ovest, con struttura portante in cemento armato; si compone di tre ambienti, di cui due

collegati tra loro, presumibilmente ad uso depositario e cantina centrale, nonché altro ambiente doppio, privo di muratura o tamponamento frontale, ad uso box auto plurimo. Il solaio di copertura in latero cemento e piana, con l'estradosso del livello superiore a livello del piano terra del corpo A, determinando di fatto, un'area accessoria fruibile come terrazzo scoperto a servizio del predetto corpo A. Lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato realizzato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di cm 195 / cm 225. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Vacanti Liti , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà debitore per tutti e quattro i lati, nello specifico, confina con la particella n. 391 (Corpo A) e con la particella n. 39 per i restanti tre lati.
Immobile non censito in catasto, insistente all'interno della particella n. 39

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piano interrato.



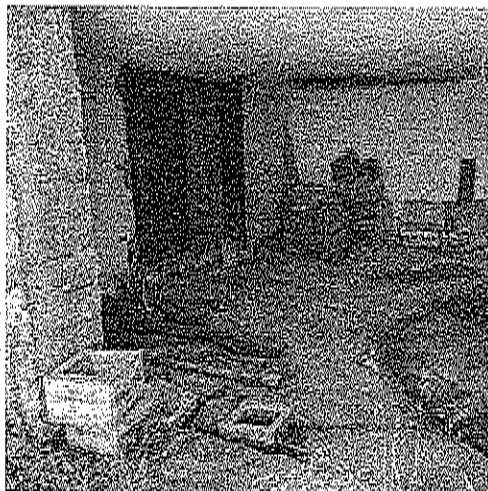
Prospetto lato Nord/Ovest -CORPO D



Prospetto lato Sud/Ovest CORPO D

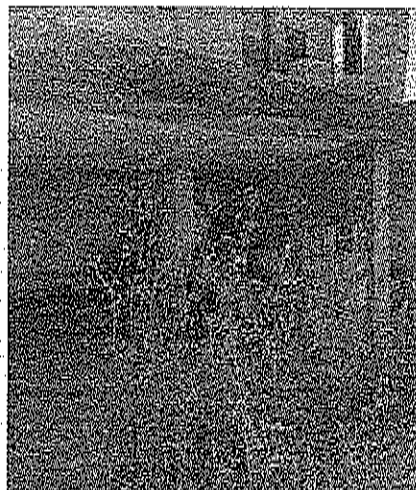


Lastrico solare_ CORPO D



Interno locale "Deposito"

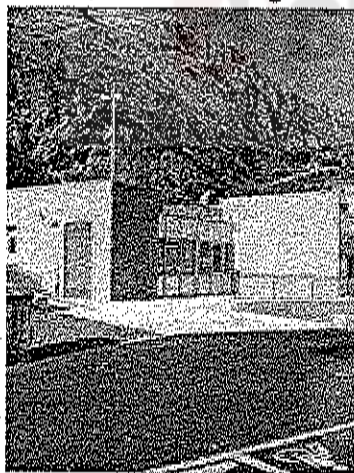
Interno locale "Cantina"



Vista interno locale Box

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 Centri abitati di Cassano All'Ionio e di Castrovallari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Monte di Cassano all'Ionio, Parco delle Grotte di Sant'Angelo di Cassano allo Ionio, Museo Archeologico della Sibartide, Laghi di Sibari.



Parco Grotte Sant'Angelo



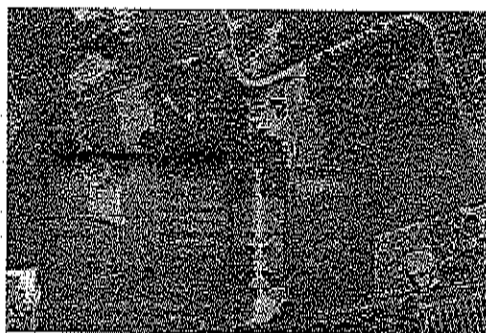
Museo Archeologico delle Sibartide



Scavi di Sibari



Laghi di Sibari



Parco del Monte di Cassano



SERVIZI

verde attrezzato

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarsa ★★★★★★★★★★

esposizione:

scarsa ★★★★★★★★★★

luminosità:

media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarsa ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

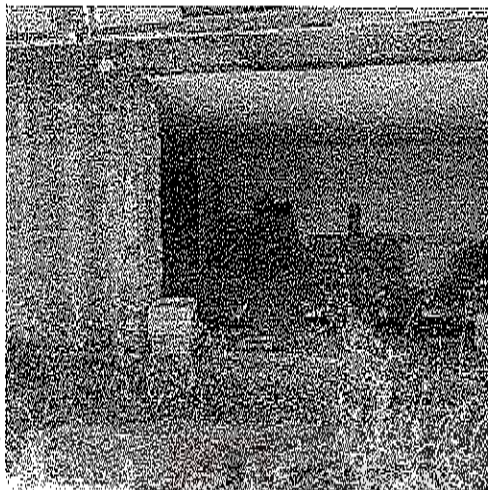
molto scarsa ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

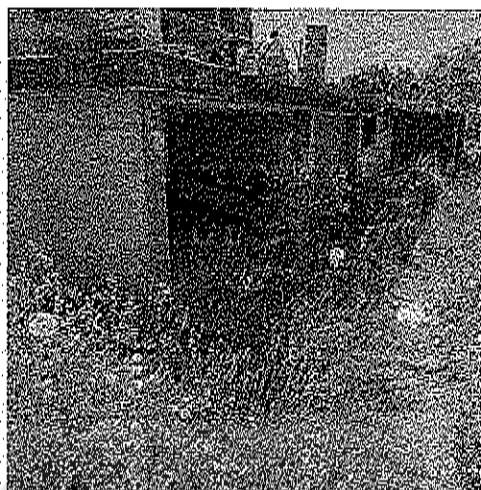
Il corpo di fabbricato in oggetto, per l'edificazione del quale non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzativi, si compone di tre vani principali dotati di rifiniture minime, quali intonaco grezzo sulle pareti di tamponamento perimetrali, pavimento realizzato in cemento, impianto elettrico, ridotto alle sole lampade d'illuminazione, tra l'altro, non presenti in tutti gli ambienti; tutti e tre gli ambienti sono privi di serramenti esterni. La superficie utile interna del vano indicato come Box auto è di mq. 44,75 circa per un'altezza utile di cm 195 circa, mentre il vano indicato come Cantina, ha una superficie utile di mq. 23,62 circa per un'altezza utile di cm 225, ed infine, il vano indicato come deposito, ha una superficie utile di mq. 40,35 circa per un'altezza utile di cm 225, per una superficie utile totale pari a mq. 108,72 circa e una superficie lorda complessiva pari a mq. 134,24 circa.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: Ad ante realizzati in Metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera. Solaio piano di copertura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



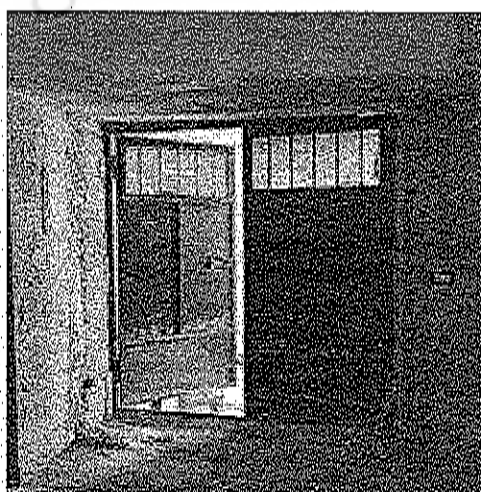
Corpo D - Ingresso Deposito - Lato Ovest



Corpo D - Ingresso Box - Lato Nord-Ovest



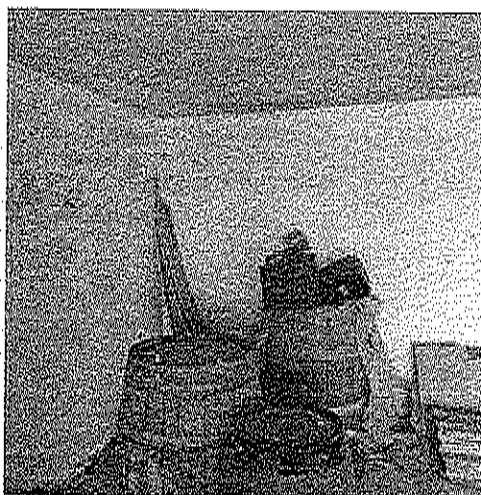
Corpo D - Ingresso Box - Lato Ovest



Corpo D - Porta accesso interno Cantina



Corpo D - Interno locale Box



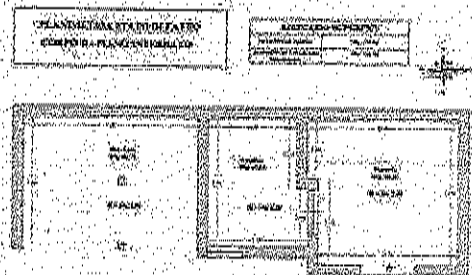
Corpo D - Interno locale Cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locale interrato ad uso Box -	134,24	x 100 %	134,24
Cantina e Deposito			
Totale:	134,24		134,24



Planimetria Stato di Fatto - CORPO D



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati on line (16/09/2022)

Valore minimo: 1,40

Valore massimo: 2,10

Note: Preso a riferimento il secondo semestre dell'anno 2021, Zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI di Cassano Ionio, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, Tipologia Box, Stato conservativo normale; nel predetto periodo i valori presenti sono compresi tra minimo di €. 1,40 e massimo di €. 2,10 al mq./mese.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un'immobile completamente abusivo e non sanabile, considerato che "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, il valore dello stesso viene calcolato come "Valore d' Uso"; valore sicuramente inferiore al valore di mercato dell'immobile regolare. Pertanto, considerato che l'immobile in oggetto non è sanabile ma, allo stesso tempo, non è ancora gravato da alcun Decreto di Demolizione e/o Ripristino dei luoghi e che, considerato l'elavato grado di abusivismo edilizio presente nel territorio comunale, è impensabile un'abbattimento di tutti gli immobili abusivi dall'oggi al domani, per cui, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem" e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso". Pertanto, giacché il rischio di demolizione è estremamente remoto, si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per circa un ventennio. Considerando, di affto, i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica, determinando il valore dell'immobile, sullascorta di un reddito netto futuro, capitalizzato ad un opportuno saggio. Il presunto reddito futuro viene determinato, sulla scorta di un canone annuo lordo ridotto al netto delle spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.). La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero: $Af = a (qn - 1)/r$

Dove :

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto il sottoscritto ha utilizzato i dati presenti nella banca dati dell'osservatorio immobiliare, apportando poi i necessari adeguamenti, considerato che non sono presenti dati di locazione delle aree rurali. Nello specifico è stato assunto a riferimento il valore OMI, secondo semestre 2021, Comune di CASSANO ALLO IONIO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI, Codice di zona B1, Microzona catastale n. 2, tipologia Box, condizioni Normale, con Valori di Locazione (€/mq x mese) compresi tra un minimo di Euro 1,40 ed un massimo di Euro 2,10. Nello specifico trattandosi di un immobile di pressochè recente ristrutturazioni, in buono stato di conservazione e manutenzione, ma comunque ubicato fuori dal perimetro urbano, in area rurale di particolare pregio, trattandosi del rinomato "Monte di Cassano", il sottoscritto assume a riferimento il prezzo di locazione minimo, ulteriormente abbattuto ed approssimato ad Euro 0,75/mq x mese. Pertanto, considerata la superficie lorda dell'immobile pari a mq. 134,24 x Euro 0,75 = canone mensile di €. 100,68 approssimato ad €. 100,00, per un canone annuo lordo di €. 1.200,00. Applicando al canone lordo una detrazione forfettaria del 20 % determiniamo il presunto canone netto pari ad €. 960,00 che capitalizzato al 3 % determina un valore di mercato pari ad Euro 32.000,00 pari ad €. 238,38 al mq. di S.L. con valore venale di immobile regolare, congruo se parificato al valore indivisato per il fabbricato regolare - Corpo A. Sulla scorta del canone netto sopra determinato, applicando la formula sopra descritta otteniamo il Valore d'Uso dell'immobile - Corpo D, è pari ad €. 15.550,32 arrotondato ad Euro 15.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:

960,00

Tasso di capitalizzazione: 3%
 Valore immobile: 32.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per determinazione relativo Valore d'Uso	-16.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.500,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Relativamente al Corpo A, il valore è determinato procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati aventi simili caratteristiche e tipologia, ubicati nella stessa zona, utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale ed applicando poi, allo stesso eventuali detrazioni e/o aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso e sulla base di misurazioni effettuate in loco.

Nel caso dei tre immobili completamente abusivi e non sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili **possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.** Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. Gli immobili oggetto di causa, come descritto nel paragrafo di conformità edilizia, non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che sarà alquanto improbabile, solo pensare di abbattere tutti gli immobili abusivi dall'oggi al domani, per cui, questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", essendo il rischio della demolizione estremamente remoto. Considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibili Decreti di Demolizione, da parte del Comune competente, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso degli immobili in oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica, mediante la quale il valore dell'immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile stesso è presumibilmente, in grado di produrre nei successivi venti anni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Castrovillari, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano all'Ionio, agenzie: operanti nel comprensorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: ricerche dirette in loco

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	villa singola	315,47	35,87	122.969,70	122.969,70
B	Magazzino/Cucina rustica	37,16	0,00	8.700,00	8.700,00
C	LOCALE TECNICO	7,37	0,00	1.500,00	1.500,00
D	Box auto, Locale di deposito e Cantina	134,24	0,00	15.500,00	15.500,00
				148.669,70 €	148.669,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto, sono tutti compresi all'interno di un lotto di terreno avente un'unica possibilità d'accesso, per cui, considerato inoltre le non conformità edilizie di alcuni immobili, si esclude ogni possibilità di divisibilità in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.769,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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: **€. 4.343,09**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 26,61**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.400,00**

data 21/09/2022

il tecnico incaricato
GIACOMO GRISOLIA

