



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**818/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dobank S.p.A.

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Giovanni Vitale

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

del 23/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mario Laurito**

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: [ing.laurito@hotmail.it](mailto:ing.laurito@hotmail.it)

PEC: [mario.laurito.f812a@ingpec.eu](mailto:mario.laurito.f812a@ingpec.eu)





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.770,00
Data della valutazione:	23/11/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed all'interno sono presenti vecchi mobili di arredamento. ATTENZIONE: sono presenti alcune lastre di eternit.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 07/09/2005 , iscritta il 19/09/2005 ai nn. 35098 R.G. /13276 R.P., a favore di E.T.R. S.p.a., contro [REDACTED] derivante da Ipoteca emessa da E.T.R. S.p.A..  
La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con Foglio 25 - p.lla 38 - Sub. 7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 21/06/2007 ai nn. 24026 R.G./5738 R.P., a favore di IFIS Mediocredito della Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo.

La descritta ipoteca è stata iscritta in estensione di garanzia a quella iscritta il 10/04/2007 al n. 3122 R.P.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a favore di IRFIS Mediocredito Della Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, contro [REDACTED] - [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal





omissis

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. Da un'analisi delle caratteristiche costruttive è molto probabile che l'epoca di costruzione di detto fabbricato, non ricadente nella perimetrazione urbana, sia antecedente il 01.09.1967 e pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**ATTENZIONE:** le quote di proprietà riportate al N.C.E.U. non risultano complete, in quanto riportano la dicitura "*Da verificare*"

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale dell'U.I.U.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA MADRE ISABELLA DE ROSIS, QUARTIERE  
LOCALITÀ FRASSO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Madre Isabella De Rosis, quartiere Località Frasso, della superficie commerciale di **212,20** mq per la quota di:

- 16/96 di piena proprietà
- 16/96 di piena proprietà
- 16/96 di piena proprietà

omissis

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria.

Detto fabbricato si affaccia sulla S.S. 106 Jonica (E90).

Tramite una porta metallica a due ante posta al piano terra si accede ad un vano scala interno che conduce all'appartamento.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, studio, due bagni e corridoio. Inoltre sono presenti un balcone ed un ampio terrazzo.

L'altezza interna è di circa 3,13 metri.

Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di graniglia. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di ceramica.

La porta d'ingresso è in legno a due ante con sopra luce.

Le condizioni generali risultano pessime, in quanto l'intero appartamento risulta in uno stato di completo degrado. Gli infissi interni ed esterni sono in parte divelti e quelli presenti risultano fatiscenti. I bagni necessitano di lavori di rifacimento. Gli intonaci presentano ampie tracce di umidità e di muffe oltre a presentare delle fessurazioni ed ammaloramenti. Gli impianti non risultano a norma di legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,13 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 38 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso - Corigliano

omissis

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Foto 1 - interni



Foto 2 - interni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achirpita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria.

Detto fabbricato si affaccia sulla S.S. 106 Jonica (E90).

Tramite una porta metallica a due ante posta al piano terra si accede ad un vano scala interno che conduce all'appartamento.

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, studio, due bagni e corridoio. Inoltre sono presenti un balcone ed un ampio terrazzo.

L'altezza interna è di circa 3,13 metri.

Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di graniglia. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,5 metri da mattonelle di ceramica.

La porta d'ingresso è in legno a due ante con sopra luce.

Le condizioni generali risultano pessime, in quanto l'intero appartamento risulta in uno stato di completo degrado. Gli infissi interni ed esterni sono in parte divelti e quelli presenti risultano fatiscenti. I bagni necessitano di lavori di rifacimento. Gli intonaci presentano ampie tracce di umidità



e di muffe oltre a presentare delle fessurazioni ed ammaloramenti. Gli impianti non risultano a norma di legge.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	197,00	x	100 %	=	197,00
Superficie Balconi	6,60	x	25 %	=	1,65
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 mq)	48,00	x	10 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>276,60</b>				<b>212,20</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 212,20 x 350,00 = **74.270,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.270,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.270,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni





attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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	appartamento	212,20	0,00	74.270,00	74.270,00
				<b>74.270,00 €</b>	<b>74.270,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.770,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.770,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Madre Isabella De Rosis, quartiere Località Frasso, della superficie commerciale di **211,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà **omissis**
- 1/2 di piena proprietà **omissis**

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).

**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 RISULTA UNITO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 (vedi corpo B del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, tre camere da letto matrimoniali, una camera con caminetto tradizionale, due bagni, di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali, lavanderia, ripostiglio e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 107 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso - Corigliano Rossano (CS) - Sezione B, piano: 1, intestato a **omissis**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO Via Madre Isabella De Rosis, quartiere Località Frasso, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà **omissis**
- 1/2 di piena proprietà **omissis**

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).



**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 RISULTA UNTO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 (vedi corpo A del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: anti-entrata, disimpegno, bagno, ripostiglio, sala da pranzo con caminetto ed annesso angolo cottura.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 107 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso - Corigliano Rossano (CS) - Sezione B, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>276,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 248.277,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 248.277,50</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED].

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e completo di mobilia di arredamento

## 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:*

Sequestro Conservativo, stipulata il 19/02/1990 , trascritta il 15/03/1990 ai nn. 6529 R.G. / 221474 R.P., a favore di [REDACTED] derivante da Sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Bari.

La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con Foglio 24 - p.lla 107 - Sub. 3.

A margine del descritto gravame si evince annotamento di convalida del sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Bari il 03/10/1996, annotato il 07/12/1996 ai nn. 25918 R.G. e 1864 R.P. ed annotamento di liberazione che riguarda l'immobile individuato con la particella 107 Sub. 2

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/04/2004 a firma di Notaio Labonia Guglielmo ai nn. rep. 9309 di repertorio, iscritta il 02/04/2004 ai nn. 9762 R.G. /1215 R.P., a favore di Banca Popolare di Crotone S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento.

La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con foglio 24 - P.lla 107 - Sub. 2.

La descritta ipoteca grava anche su altro soggetto ed altri immobili non pertinenti.

ipoteca **legale**, stipulata il 14/04/2005 , iscritta il 27/04/2005 ai nn. 15441 R.G. / 5958 R.P., a favore di E.T.R. S.p.a., contro [REDACTED] derivante da Ipoteca emessa da E.T.R. S.p.A..

La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con Foglio 24 - p.lla 107 - Sub. 2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/1986 a firma di Notaio Pisano Pietro , iscritta il 01/10/1986 ai

[REDACTED]  
omissis

La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con Foglio 24 - p.lla 107 - Sub. 2.

La presente ipoteca è stata oggetto di totale cancellazione in virtù di provvedimento emesso dal Tribunale di Rossano il 09/02/2004, annotato il 18/03/2004 ai nn. 8017 R.G. e 956 R.P. In seguito la citata ipoteca è stata rinnovata il 22/09/2006 ai nn. 32499 R.G. e 6382 R.P. in favore e nei confronti degli originari contraenti.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

[REDACTED]  
omissis

Tribunale di Palermo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/02/2007 , iscritta il 09/08/2007 ai nn. 30718 R.G. /7984 R.P. , a

[REDACTED]  
omissis

La formalità è riferita solamente a U.I.U. identificata con Foglio 24 - p.lla 107 - Sub. 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

[REDACTED]  
omissis



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:

Non è stato nominato alcun amministratore di condominio, pertanto non è stato possibile inoltrare richiesta di informazioni sulle spese condominiali e non è determinabile un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

omissis
---------

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità.

Per detto fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. identificate dai subalterni 2 e 3, l'U.T.C. di Corigliano Rossano ha reperito ed inviato al sottoscritto solo una domanda di condono edilizio del 24/04/86 prot. n. 6147 - prat. n. 970/86 a nome di ██████████ riferita ai sub 1-4-5 (non oggetto della procedura) del sopra citato fabbricato, a cui è seguita successivamente una richiesta di archiviazione della stessa (prot. 1051 del 19/02/2010), in quanto il sig. ██████████ dichiarava che i lavori relativi al fabbricato erano stati ultimati antecedentemente al 01/09/1967 e, considerato che il fabbricato era ubicato all'esterno dell'allora perimetrazione urbana, non era obbligatoria la licenza edilizia per i fabbricati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Ciò premesso, poichè l'epoca di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. oggetto della procedura, non ricadente nella perimetrazione urbana, è antecedente il 01.09.1967, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali delle U.I.U.. Inoltre, le due U.I.U. risultano unite di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali delle U.I.U.. Inoltre, le due U.I.U. risultano unite di fatto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA MADRE ISABELLA DE ROSIS, QUARTIERE  
LOCALITÀ FRASSO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Madre Isabella De Rosis, quartiere Località Frasso, della superficie commerciale di **211,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà **omissis**

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).

**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 RISULTA UNITO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 (vedi corpo B del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, tre camere da letto matrimoniali, una camera con caminetto tradizionale, due bagni, di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali, lavanderia, ripostiglio e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 107 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso - Corigliano Rossano (CS) - Sezione B, piano: 1, intestato a **[REDACTED]**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.





Foto 1 - Interni (soggiorno-pranzo)



Foto 2 - Interni (bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achirpita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).

**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 RISULTA UNITO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 (vedi corpo B del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo, tre camere da letto matrimoniali, una camera con caminetto tradizionale, due bagni, di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali, lavanderia, ripostiglio e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in





alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	206,00	x	100 %	=	206,00
Superficie commerciale balconi	21,90	x	25 %	=	5,48
<b>Totale:</b>	<b>227,90</b>				<b>211,48</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 211,48 x 900,00 = **190.327,50**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 190.327,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.327,50**

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA MADRE ISABELLA DE ROSIS, QUARTIERE  
LOCALITÀ FRASSO**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO B**

**appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO Via Madre Isabella De Rosis, quartiere Località Frasso, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).

**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 RISULTA UNTO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 (vedi corpo A del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: anti-entrata, disimpegno, bagno, ripostiglio, sala da pranzo con caminetto ed annesso angolo cottura.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 107 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Contrada Frasso - Corigliano Rossano (CS) - Sezione B, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

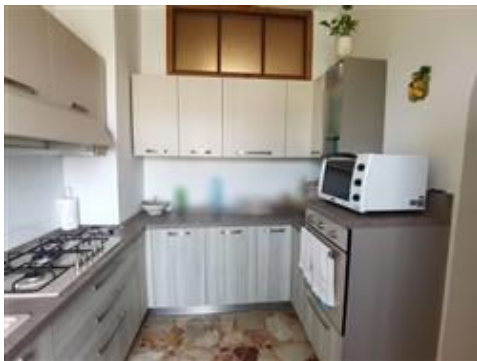


Foto 1 - Interni (angolo cottura)



Foto 2 - Interni (Sala da pranzo)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiripita - Castello Ducale .

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Corigliano-Rossano (CS) - Area Urbana di Rossano, in località Frasso, posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si trova in prossimità della S.S. 106 Jonica (E90).

**L'appartamento in oggetto, identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 3 RISULTA UNTO di fatto all'appartamento identificato al N.C.E.U. da foglio 24, p.lla 107, sub. 2 (vedi corpo A del Lotto 2), facente parte della presente procedura.**

L'appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da: anti-entrata, disimpegno, bagno, ripostiglio, sala da pranzo con caminetto ed annesso angolo cottura.

Le pavimentazioni sono costituite in parte da mattonelle di ceramica ed in parte da mattonelle in segato di marmo. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portone a due ante. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. L'altezza interna è di circa 3,00 metri. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano molto buone.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale appartamento	65,50	x	100 %	=	65,50
<b>Totale:</b>	<b>65,50</b>				<b>65,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,50 x 900,00 = **58.950,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.950,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

## 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	appartamento	211,48	0,00	190.327,50	190.327,50
B	appartamento	65,50	0,00	58.950,00	58.950,00
				<b>249.277,50 €</b>	<b>249.277,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 248.277,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 248.277,50



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene per la quota di:

- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno, allo stato attuale, risulta coltivato solo in parte e su di esso sono presenti: una vasca interrata in cemento armato (suddivisa in quattro comparti) probabilmente utilizzata per la raccolta delle acque; un fabbricato identificato come "FABBRICATO F1", di forma quasi rettangolare, che ha una lunghezza di quasi 36 metri ed una larghezza di circa 5,50 metri, ad un solo piano fuori terra e suddiviso in sei vani utilizzati come locali deposito, oltre a due bagni.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 1, superficie 2440, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 16,38 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**B** capannone industriale a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene, della superficie commerciale di **779,16** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

omissis

Opificio industriale utilizzato come frantoio agricolo per la lavorazione e la trasformazione delle olive, che si articola su due livelli (piano interrato e piano terra).

Al piano interrato, utilizzato come deposito, si accede tramite una rampa carrabile che conduce



all'ingresso costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. L'altezza utile interna è pari a circa 4,50 metri. La struttura portante è in calcestruzzo armato e sulle pareti sono presenti finestre a nastro. L'illuminazione interna è garantita da neon.

Al piano terra della struttura in cemento armato è presente la zona lavorazione, dove sono situati i macchinari per la lavorazione delle olive. Sempre al piano terra sono presenti un locale per uffici, un antibagno ed un bagno. Al di sopra del locale uffici è presente un ulteriore ufficio ricavato a mezzo di un soppalco, a cui si accede tramite una scala metallica interna ad "L". È inoltre presente un locale con pareti rivestite in piastrelle di ceramica utilizzato per le lavorazioni, al di sopra del quale è stata ricavata, a mezzo di un soppalco, una zona di deposito a cui si accede tramite un montacarichi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in mattonelle di ceramica. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono del tipo tamburato. L'ingresso principale al piano terra è costituito da una porta scorrevole metallica a due ante di tipo carrabile. La copertura è a due falde inclinate con manto in tegole.

Sempre al piano terra, sul lato sud-ovest, è presente una tettoia aperta con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 10,20 x 19,15 metri ed altezza variabile da circa 5,22 metri a 5,94 metri. Il manto di copertura costituito da pannelli sandwich coibentato.

Mentre sul lato est è presente un ampio locale con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 18,65 x 20,20 metri, altezza interna variabile da un minimo di 5,05 metri ad un massimo di 6,45 metri, utilizzata sia per la lavorazione delle olive, sia come locale deposito, che presenta una porta d'ingresso principale scorrevole del tipo carrabile, costituita da profilati metallici e pannelli metallici coibentati. Le pareti sono costituite da pannelli metallici coibentati ed il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich coibentato. L'illuminazione interna è garantita da neon.

È presente anche una corte esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Remondino, snc - Corigliano Rossano (CS) -

omissis

- foglio 3 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, rendita 2.004,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Remondino, snc - Corigliano Rossano (CS) -

omissis

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>779,16 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 319.636,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 319.636,91</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Alla data del sopralluogo all'interno del capannone sono presenti attrezzature, macchinari, trattori, scaffali ed oggetti vari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 07/09/2005 , iscritta il 19/09/2005 ai nn. 35098 R.G. /13276 R.P., a favore di E.T.R. S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Ipoteca emessa da E.T.R. S.p.A..

La formalità è riferita solamente a Terreno identificato con foglio 3 - p.lla 469 (dalla soppressione della particella 469 sono state originate le p.lle 502 e 503

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

[REDACTED]  
omissis

Tribunale di Palermo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/02/2007 , iscritta il 09/08/2007 ai nn. 30718 R.G. /7984 R.P. , a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza.

La formalità è riferita solamente a Particella identificata con foglio 3 - P.lla 469 (la soppressione della particella 469 ha originato le particelle 502 e 503)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

[REDACTED]  
omissis

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

omissis
---------

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

omissis
---------



omissis

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**FABBRICATI SU PARTICELLA IDENTIFICATA DA FOGLIO 3 - P.lla 502:** In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per i fabbricati presenti sulla particella 502, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, né il certificato di agibilità, né altre pratiche edilizie.

**FABBRICATO SU PARTICELLA IDENTIFICATA DA FOGLIO 3 - P.lla 503:** In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il capannone adibito a frantoio, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), è stato possibile reperire solo la concessione edilizia n. 63/2001 del 03/09/2001. Non è stato possibile reperire né il certificato di agibilità, né altre pratiche edilizie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **63/2001**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione capannone destinato a frantoio, presentata il 18/04/2001, rilasciata il 03/09/2001 con il n. prot. 6372 - Pratica edilizia 2001/036 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**ATTENZIONE:** per quanto concerne la particella 502, le quote di proprietà riportate al N.C.E.U. non risultano congruenti con quelle derivanti dai titoli di provenienza ed, inoltre, la loro somma non raggiunge l'unità (1/1). Infatti la somma delle quote di proprietà riportate catastalmente è pari a 88/240.

Per quanto riguarda i subalterni 2 e 3 della particella 503, le quote di proprietà riportate al N.C.E.U. non risultano congruenti con quelle derivanti dai titoli di provenienza. Infatti, dagli atti di provenienza della particella 469 (dalla cui soppressione sono derivate le particella 502 e 503) si



omissis

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato realizzato un ampliamento della superficie e del volume attraverso l'ampliamento della tettoia presente sul lato est e la chiusura laterale della stessa con pareti laterali in coibentato senza alcun titolo autorizzativo. **NOTA BENE:** da una sovrapposizione grafica dell'ortofoto con la planimetria catastale, sembra che una porzione dell'ampliamento effettuato abusivamente ricada su una particella di terreno adiacente a quella oggetto della procedura. Inoltre è stata realizzata una tettoia aperta sul lato Sud senza alcun titolo autorizzativo (vedi "Allegato F - Nota su formazione lotti e stralci planimetrici"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione delle opere abusive e conseguente ripristino dello stato anteriore l'abuso

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle opere abusive e conseguente ripristino dello stato anteriore l'abuso:  
€12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 - P.lla 503



*Foto 1 - Porzione ampliata e chiusa abusivamente con pareti coibentate*



*Foto 2 - Tettoia realizzata senza titoli autorizzativi sul lato Sud del fabbricato*

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il fabbricato presente sulla particella identificata catastalmente con foglio 3 - p.lla 502, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. È POSSIBILE AFFERMARE CHE DETTO FABBRICATO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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



Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 - p.lla 502



Fabbricato F1 all'interno della particella 502 realizzato senza titoli autorizzativi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sagoma del fabbricato diversa da quella presente su fogli di mappa catastali. Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 - P.lla 503

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato adibito a locale deposito che insiste sulla particella identificata da Foglio 3 - P.lla 502 non risulta accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Tipo Mappale + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Tipo Mappale + DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 - P.lla 502

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata per l'Agibilità PREVIA rimozione delle opere realizzate abusivamente e conseguente ripristino dello stato precedente l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità PREVIA rimozione delle opere realizzate abusivamente e conseguente ripristino dello stato precedente l'abuso.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



Questa situazione è riferita solamente a Foglio 3 - P.lla 503

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il fabbricato F1 presente sulla particella identificata catastalmente con foglio 3 - p.lla 502, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. È POSSIBILE AFFERMARE CHE DETTO FABBRICATO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente a foglio 3 - p.lla 502

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ SANTA IRENE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene per la quota di:

- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno, allo stato attuale, risulta coltivato solo in parte e su di esso sono presenti: una vasca interrata in cemento armato (suddivisa in quattro comparti) probabilmente utilizzata per la raccolta delle acque; un fabbricato identificato come "**FABBRICATO F1**", di forma quasi rettangolare, che ha una lunghezza di quasi 36 metri ed una larghezza di circa 5,50 metri, ad un solo piano fuori terra e suddiviso in sei vani utilizzati come locali deposito, oltre a due bagni.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 1, superficie 2440, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 16,38 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano

omissis



Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno



Foto 1



Foto 2

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiropita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno, allo stato attuale, risulta coltivato solo in parte e su di esso sono presenti: una vasca interrata in cemento armato (suddivisa in quattro comparti) probabilmente utilizzata per la raccolta delle acque; un fabbricato identificato come "**FABBRICATO F1**", di forma quasi rettangolare, che ha una lunghezza di quasi 36 metri ed una larghezza di circa 5,50 metri, ad un solo piano fuori terra e suddiviso in sei vani utilizzati come locali deposito, oltre a due bagni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**TERRENO:** Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

#### Metodologia A

Qualità: Uliveto

Consistenza 2.440 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €5.467,15**

#### Metodologia B

Qualità: Uliveto

Consistenza 2.440 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €6.100,00**

**VALORE MEDIO: €5.783,57**

**VALORE DI STIMA: €5.783,57**

## FABBRICATI:

Per quanto concerne il fabbricato identificato come "FABBRICATO F1" (*vedi "Allegato E2 - Pianta fabbricato F1 costruito senza titoli autorizzativi sulla p.lla 502 del Comune di Corigliano Rossano"*), in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

**È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL "FABBRICATO F1" È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.**

**Per quanto riguarda il sopra citato "Fabbricato F1" per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio** occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

### Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

### Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al



momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

**Per il fabbricato in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria**, in quanto non rispetta le distanze minime dai confini e la superficie utile del terreno è inferiore al lotto minimo richiesto per le nuove edificazioni.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

#### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

#### **Cifr. L.326/2003**

**Art. 32.** *La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) **Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47**, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

#### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

**Si ritiene, pertanto, che detto "Fabbricato F1" sia ABUSIVO E NON SANABILE.**

**Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile.** "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 e s.m.i.), **tale immobile può essere ugualmente venduto 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".

L'immobile oggetto della procedura non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

**Alla luce delle considerazioni effettuate e tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura**, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il "Valore d'uso" del sopra citato immobile.

Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.**

Si avrà quindi che:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd**

#### **1. Determinazione del Valore d'uso dell'immobile**





Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente 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.

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell'immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito che esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

$$Rn = (Rl - Sp)/R$$

dove Rn = Reddito netto, Rl = reddito lordo, r = tasso di capitalizzazione.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo dell'immobile.

#### Calcolo delle superfici

##### Superfici Commerciali (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):

La superficie commerciale totale è pari a 192,90 mq

##### Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locativo.

Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato.

Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2023, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO): Codice di Zona D4, Microzona n. 0 con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale.

Considerata la tipologia dell'immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di box con **Val. loc. O.M.I. (valore minimo) = 1,8 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$Rl \ 192,90 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€}4.166,64$$

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di €347,2, pari ad un canone lordo annuo di €4.166,64.

Considerando un valore locativo per dieci anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

$$Af = \text{€}4.166,64 (1,0210 - 1)/0,02 = \text{€}45.623,54$$

**Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un**



**periodo di 10 anni, è pari a €45.623,54.**

**B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione**

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

1. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€19.071,00 (diciannovemilasettantuno/00)**, in funzione della volumetria del fabbricato e considerando il costo di demolizione determinato con il prezzario regionale vigente (*Prezzario Regione Calabria 2023*).
2. L'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computate le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di **€2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**;
3. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = **€1.500,00 (euro millecinquecento/00)**;

Dalla sommatoria delle singole voci soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$\bullet = a + b + c = 19.071,00 + 2.500,00 + 1.500,00 = \mathbf{€23.071,00}$$

**DETERMINAZIONE VALORE D'ASTA**

La determinazione del valore dell'immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d'uso dell'immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso - Cd**

essendo:

$$Af = €45.623,54$$

$$Cd = €23.071,00$$

$$\mathbf{Valore\ dell'\ immobile = €45.623,54 - €23.071,00 = €22.552,54\ arrotondato\ a\ €22.552,00}$$

**VALORE D'ASTA: €22.552,00 (ventiduemilacinquecentocinquantadue/00 euro)**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €5.783,57 + €22.552,00 = €28.335,57**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>28.335,57</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 28.335,57</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 10.389,71</b>
---	--------------------



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ SANTA IRENE

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene, della superficie commerciale di **779,16** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà **omissis**
- 1/3 di piena proprietà **omissis**
- 1/3 di piena proprietà **omissis**

Opificio industriale utilizzato come frantoio agricolo per la lavorazione e la trasformazione delle olive, che si articola su due livelli (piano interrato e piano terra).

Al piano interrato, utilizzato come deposito, si accede tramite una rampa carrabile che conduce all'ingresso costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. L'altezza utile interna è pari a circa 4,50 metri. La struttura portante è in calcestruzzo armato e sulle pareti sono presenti finestre a nastro. L'illuminazione interna è garantita da neon.

Al piano terra della struttura in cemento armato è presente la zona lavorazione, dove sono situati i macchinari per la lavorazione delle olive. Sempre al piano terra sono presenti un locale per uffici, un antibagno ed un bagno. Al di sopra del locale uffici è presente un ulteriore ufficio ricavato a mezzo di un soppalco, a cui si accede tramite una scala metallica interna ad "L". È inoltre presente un locale con pareti rivestite in piastrelle di ceramica utilizzato per le lavorazioni, al di sopra del quale è stata ricavata, a mezzo di un soppalco, una zona di deposito a cui si accede tramite un montacarichi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in mattonelle di ceramica. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono del tipo tamburato. L'ingresso principale al piano terra è costituito da una porta scorrevole metallica a due ante di tipo carrabile. La copertura è a due falde inclinate con manto in tegole.

Sempre al piano terra, sul lato sud-ovest, è presente una tettoia aperta con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 10,20 x 19,15 metri ed altezza variabile da circa 5,22 metri a 5,94 metri. Il manto di copertura costituito da pannelli sandwich coibentato.

Mentre sul lato est è presente un ampio locale con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 18,65 x 20,20 metri, altezza interna variabile da un minimo di 5,05 metri ad un massimo di 6,45 metri, utilizzata sia per la lavorazione delle olive, sia come locale deposito, che presenta una porta d'ingresso principale scorrevole del tipo carrabile, costituita da profilati metallici e pannelli metallici coibentati. Le pareti sono costituite da pannelli metallici coibentati ed il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich coibentato. L'illuminazione interna è garantita da neon.

È presente anche una corte esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Remondino, snc - Corigliano Rossano (CS) -

**omissis**

- foglio 3 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria D/1, rendita 2.004,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Remondino, snc - Corigliano Rossano (CS) -

**omissis**



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiropita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio industriale utilizzato come frantoio agricolo per la lavorazione e la trasformazione delle olive, che si articola su due livelli (piano interrato e piano terra).

Al piano interrato, utilizzato come deposito, si accede tramite una rampa carrabile che conduce all'ingresso costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. L'altezza utile interna è pari a circa 4,50 metri. La struttura portante è in calcestruzzo armato e sulle pareti sono presenti finestre a nastro. L'illuminazione interna è garantita da neon.

Al piano terra della struttura in cemento armato è presente la zona lavorazione, dove sono situati i macchinari per la lavorazione delle olive. Sempre al piano terra sono presenti un locale per uffici, un antibagno ed un bagno. Al di sopra del locale uffici è presente un ulteriore ufficio ricavato a mezzo di un soppalco, a cui si accede tramite una scala metallica interna ad "L". È inoltre presente un locale con pareti rivestite in piastrelle di ceramica utilizzato per le lavorazioni, al di sopra del quale è stata ricavata, a mezzo di un soppalco, una zona di deposito a cui si accede tramite un montacarichi. Le pavimentazioni interne sono realizzate in mattonelle di ceramica. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono del tipo tamburato. L'ingresso principale al piano terra è costituito da una porta scorrevole metallica a due ante di tipo carrabile. La copertura è a due falde inclinate con manto in tegole.



Sempre al piano terra, sul lato sud-ovest, è presente una tettoia aperta con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 10,20 x 19,15 metri ed altezza variabile da circa 5,22 metri a 5,94 metri. Il manto di copertura costituito da pannelli sandwich coibentato.

Mentre sul lato est è presente un ampio locale con struttura portante di tipo metallico, avente dimensioni di circa 18,65 x 20,20 metri, altezza interna variabile da un minimo di 5,05 metri ad un massimo di 6,45 metri, utilizzata sia per la lavorazione delle olive, sia come locale deposito, che presenta una porta d'ingresso principale scorrevole del tipo carrabile, costituita da profilati metallici e pannelli metallici coibentati. Le pareti sono costituite da pannelli metallici coibentati ed il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich coibentato. L'illuminazione interna è garantita da neon.

È presente anche una corte esterna.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale piano interrato	331,00	x	60 %	=	198,60
Superficie commerciale piano terra	188,00	x	100 %	=	188,00
Superficie commerciale locale con struttura portante metallica	369,00	x	100 %	=	369,00
Superficie commerciale Corte (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 mq)	1.053,00	x	2 %	=	21,06
<b>Totale:</b>	<b>1.966,00</b>				<b>779,16</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 779,16 x 420,00 = **327.247,20**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 327.247,20**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **327.247,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	28.335,57	10.389,71
B	capannone industriale	779,16	0,00	327.247,20	327.247,20
				<b>355.582,77 €</b>	<b>337.636,91 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **18.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **319.636,91**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **319.636,91**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene, della superficie commerciale di **3.080,00** mq per la quota di:

- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene, a circa 0,3 Km dalla SS106Radd (E90).

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è trapezoidale ed è presente una recinzione costituita da rete metallica e paletti in ferro.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale, avente un'altezza interna variabile da un minimo di circa 2,00 ad un massimo di circa 2,85 m, con muri perimetrali costituiti da blocchi in calcestruzzo, con copertura a doppia falda inclinata costituita in parte da lamiera grecata ed in parte da pannelli sandwich coibentati, pavimentazione in piastrelle ceramiche e muri rifiniti con intonaco di tipo civile.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 1, superficie 3080, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 20,68 €, indirizzo catastale: Corigliano-Rossano -

omissis

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.080,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€11.400,58
Data della valutazione:	23/11/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
All'interno del fabbricato rurale sono presenti scaffali, alcuni mobili di arredo, una bombola di GPL ed oggetti vari.

## 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**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

omissis

Tribunale di Palermo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/02/2007 , iscritta il 09/08/2007 ai nn. 30718 R.G. /7984 R.P. , a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, contro **[redacted]**, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

omissis



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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

omissis
---------

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

omissis
---------



omissis

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato rurale presente all'interno del terreno, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. Da un'analisi delle caratteristiche costruttive è molto probabile che l'epoca di costruzione di detto fabbricato, non ricadente nella perimetrazione urbana, sia antecedente il 01.09.1967 e pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**ATTENZIONE:** le quote di proprietà riportate al N.C.E.U. non risultano congruenti con quelle derivanti dai titoli di provenienza ed, inoltre, la loro somma non raggiunge l'unità (1/1). Infatti la somma delle quote di proprietà riportate catastalmente è pari a 88/240.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ SANTA IRENE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene, della superficie commerciale di **3.080,00** mq per la quota di:

- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 16/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà
- 8/240 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene, a circa 0,3 Km dalla SS106Radd (E90).

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è trapezoidale ed è presente una recinzione costituita da rete metallica e paletti in ferro.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale, avente un'altezza interna variabile da un minimo di circa 2,00 ad un massimo di circa 2,85 m, con muri perimetrali costituiti da blocchi in calcestruzzo, con copertura a doppia falda inclinata costituita in parte da lamiera grecata ed in parte da pannelli sandwich coibentati, pavimentazione in piastrelle ceramiche e muri rifiniti con intonaco di tipo civile.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 1, superficie 3080, reddito agrario 10,34 €, reddito dominicale 20,68 €, indirizzo catastale: Corigliano-Rossano -

omissis

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto





Foto 1



Foto 2

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achirpita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Santa Irene, a circa 0,3 Km dalla SS106Radd (E90).

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è trapezoidale ed è presente una recinzione costituita da rete metallica e paletti in ferro.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale, avente un'altezza interna variabile da un minimo di circa 2,00 ad un massimo di circa 2,85 m, con muri perimetrali costituiti da blocchi in calcestruzzo, con copertura a doppia falda inclinata costituita in parte da lamiera grecata ed in parte da pannelli sandwich coibentati, pavimentazione in piastrelle ceramiche e muri rifiniti con intonaco di tipo civile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale terreno	3.080,00	x	100 %	=	3.080,00



<b>Totale:</b>	<b>3.080,00</b>	<b>3.080,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**STIMA TERRENO:**

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.080 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €6.901,16**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.080 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €7.700,00**

**VALORE MEDIO: €7.300,58**

**VALORE DI STIMA DEL TERRENO: €7.300,58**

**STIMA DEL FABBRICATO RURALE:**

Superficie commerciale = 20,50 mq

Valore del fabbricato rurale = 20,50 mq x 200,00 €/Mq = €4.100,00

**VALORE DI STIMA DEL FABBRICATO RURALE : €4.100,00**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO = €7.300,58 + €4.100,00 = €11.400,58**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.400,58**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.400,58**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.400,58**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**FABBRICATI:** La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**TERRENI:** Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi 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.

L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adatterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.080,00	0,00	11.400,58	11.400,58
				<b>11.400,58 €</b>	<b>11.400,58 €</b>

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: **€ 11.400,58**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.400,58</b>





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Fabbricato Rurale** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà (
- 5/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà

omissis

Fabbricato rurale con struttura portante in muratura ordinaria composto da due livelli.

Detto fabbricato è costituito da tre unità abitative e da un locale deposito:

1) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano terra ed è composto da: tavernetta, camera da letto matrimoniale con annesso bagno, stanza adibita a deposito, anti-entrata. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso principale è costituito da un portoncino in legno a due ante. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

2) unità abitativa che si articola su due livelli (piano terra e piano primo) composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto singole ed una camera da letto matrimoniale al piano primo, a cui si accede tramite una scala interna ad "L" ubicata nel soggiorno-pranzo. Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di gres al piano terra e da mattonelle in graniglia al piano primo. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Una parete del bagno è rivestita fino ad un'altezza di circa 1,80 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune porte interne sono mancanti). Le condizioni generali dell'unità abitativa sono discrete.



3) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano primo, alla quale si accede tramite una scala che dal piano terra permette di accedere ad una piccola loggia coperta da una tettoia al piano primo, dove è situata la porta di ingresso costituita da un portoncino blindato. Detta unità abitativa è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio e ripostiglio, bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. Nel soggiorno pranzo è presente un caminetto. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

4) Inoltre è presente un locale deposito al piano terra a cui si accede da un ingresso costituito da una porta in legno a due ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 36, indirizzo

omissis

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 134.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 134.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo l'U.I.U. risulta completa di mobilia di arredo.

## 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**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

omissis

Tribunale di Palermo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

omissis

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**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

omissis

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU è emerso che il fabbricato rurale originario, identificato con foglio 3 - p.lla 85, che catastalmente aveva una superficie di soli 36 mq, è stato ampliato.

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.

**È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RURALE ORIGINARIO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.**

**Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio** occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

### **Gli strumenti sono:**

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per il fabbricato in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto non rispecchia la doppia conformità, in quanto non risultano rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

Cifr. L.326/2003

*Art. 32. La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) **Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47**, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di



immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

#### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

**Si ritiene, pertanto, che detto fabbricato sia ABUSIVO E NON SANABILE.**

#### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA DEL BENE STAGGITO**

**Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile**, "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 e s.m.i.), **tale immobile può essere ugualmente venduto 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".

L'immobile oggetto della procedura non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

**Alla luce delle considerazioni effettuate e tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura**, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il "Valore d'uso" del sopra citato immobile.

Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.**

Si avrà quindi che:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd**

#### **Determinazione del Valore 1. d'uso dell'immobile**

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente 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.*

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell'immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

$$Rn = (Rl - Sp)/R$$

dove Rn = Reddito netto, Rl= reddito lordo, r= tasso di capitalizzazione.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo dell'immobile.

#### **Calcolo delle superfici**

**Superfici Commerciali (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):**



La superficie commerciale totale è pari a 365,48 mq ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale piano terra = 196,90 mq x indice 100 = 196,90 mq
- Superficie commerciale piano primo = 146,30 mq x indice 100 = 146,30 mq
- Superficie commerciale terrazzo coperto = 20,10 mq x indice 0,35 = 7,03 mq
- Superficie commerciale Locale deposito piano terra = 30,50 mq x indice 0,50 = 15,25 mq

### Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locatizio.

Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato.

Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2023, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO): Codice di Zona D4, Microzona n. 0 con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale.

Considerata la tipologia dell'immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico **Val. loc. O.M.I. (medio) = 3,50 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$RI \ 365,48 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€}15.350,16$$

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di €1.279,18, pari ad un canone lordo annuo di €15.350,16.

Considerando un valore locatizio per dieci anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

$$Af = \text{€}15.350,16 (1,0210 - 1)/0,02 = \text{€}168.079,97$$

**Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 10 anni, è pari a €168.079,97.**

### B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

1. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€27.929,45 (ventisettemilanovecentoventinove/45)**, in funzione della volumetria del fabbricato e considerando il costo di demolizione determinato con il prezzo regionale vigente (*Prezzario Regione Calabria 2023*), oltre agli oneri di discarica.

2. L'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computate le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di **€2.500,00 (euro duemilacinquecento/00);**

3. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = **€1.500,00 (euro millecinquecento/00);**

Dalla sommatoria delle singole voci soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$= a + b + c = 27.929,45 + 2.500,00 + 1.500,00 = \text{€}31.929,45$$



#### DETERMINAZIONE VALORE D'ASTA

La determinazione del valore dell'immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d'uso dell'immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd**

essendo:

Af = €168.079,97

Cd = €31.929,45

**Valore dell'immobile = €168.079,97 - €31.929,45 = €136.150,52 arrotondato a €136.150,00**

**VALORE D'ASTA: €136.150,00 (centotrentaseimilacentocinquanta/00 euro)**

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**ATTENZIONE:** le quote di proprietà riportate al N.C.E.U. non risultano congruenti con quelle derivanti dai titoli di provenienza. Infatti, al N.C.E.U. il sig. ██████████ risulta proprietario per la quota di 10/120 (ossia 1/12), mentre dalle risultanze degli atti di provenienza il sig. ██████████ risulta proprietario per 1/16. Di conseguenza, anche tutte le altre quote di proprietà presenti al N.C.E.U. non risultano congruenti.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile sottoposto ad ampliamento in assenza di titoli abilitativi. Il fabbricato è ABUSIVO E NON SANABILE (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sagoma del fabbricato difforme da quella presente sui fogli di mappa. Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo, ne il certificato di agibilità. Il fabbricato è ABUSIVO E NON SANABILE (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

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



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ SANTA IRENE

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato Rurale** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Santa Irene per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà (
- 5/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà

omissis

Fabbricato rurale con struttura portante in muratura ordinaria composto da due livelli.

Detto fabbricato è costituito da tre unità abitative e da un locale deposito:

1) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano terra ed è composto da: tavernetta, camera da letto matrimoniale con annesso bagno, stanza adibita a deposito, anti-entrata. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso principale è costituito da un portoncino in legno a due ante. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

2) unità abitativa che si articola su due livelli (piano terra e piano primo) composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto singole ed una camera da letto matrimoniale al piano primo, a cui si accede tramite una scala interna ad "L" ubicata nel soggiorno-pranzo. Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di gres al piano terra e da mattonelle in graniglia al piano primo. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Una parete del bagno è rivestita fino ad un'altezza di circa 1,80 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune porte interne sono mancanti). Le condizioni generali dell'unità abitativa sono discrete.

3) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano primo, alla quale si accede tramite una scala che dal piano terra permette di accedere ad una piccola loggia coperta da una tettoia al piano primo, dove è situata la porta di ingresso costituita da un portoncino blindato. Detta unità abitativa è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio e ripostiglio, bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed





il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. Nel soggiorno pranzo è presente un caminetto. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

4) Inoltre è presente un locale deposito al piano terra a cui si accede da un ingresso costituito da una porta in legno a due ante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 36, indirizzo



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (camera da letto matrimoniale)

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liguirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiropita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rurale con struttura portante in muratura ordinaria composto da due livelli.



Detto fabbricato è costituito da tre unità abitative e da un locale deposito:

1) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano terra ed è composto da: tavernetta, camera da letto matrimoniale con annesso bagno, stanza adibita a deposito, anti-entrata. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso principale è costituito da un portoncino in legno a due ante. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

2) unità abitativa che si articola su due livelli (piano terra e piano primo) composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura e bagno al piano terra, due camere da letto singole ed una camera da letto matrimoniale al piano primo, a cui si accede tramite una scala interna ad "L" ubicata nel soggiorno-pranzo. Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di gres al piano terra e da mattonelle in graniglia al piano primo. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Una parete del bagno è rivestita fino ad un'altezza di circa 1,80 metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune porte interne sono mancanti). Le condizioni generali dell'unità abitativa sono discrete.

3) unità abitativa che si articola su un unico livello al piano primo, alla quale si accede tramite una scala che dal piano terra permette di accedere ad una piccola loggia coperta da una tettoia al piano primo, dove è situata la porta di ingresso costituita da un portoncino blindato. Detta unità abitativa è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con annessi cabina armadio e ripostiglio, bagno completo di lavabo, wc, bidet e doccia. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio, mentre per il raffrescamento sono presenti dei climatizzatori. Nel soggiorno pranzo è presente un caminetto. Le condizioni generali dell'unità abitativa sono molto buone.

4) Inoltre è presente un locale deposito al piano terra a cui si accede da un ingresso costituito da una porta in legno a due ante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Dai rilievi effettuati dal sottoscritto CTU è emerso che il fabbricato rurale originario, identificato con foglio 3 - p.lla 85, che catastalmente aveva una superficie di soli 36 mq, è stato ampliato.

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corigliano Rossano (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.

**È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RURALE ORIGINARIO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.**

**Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio** occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

**Gli strumenti sono:**

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

**Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per il fabbricato in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto non rispecchia la doppia conformità, in quanto non risultano rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

**Osservazioni circa l'inapplicabilità**

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

*Cifr. L.326/2003*

*Art. 32. La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

3) **Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47**, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

**Osservazioni circa l'inapplicabilità**



Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

**Si ritiene, pertanto, che detto fabbricato sia ABUSIVO E NON SANABILE.**

#### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA DEL BENE STAGGITO**

**Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile.** “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 e s.m.i.), **tale immobile può essere ugualmente venduto 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”.

L’immobile oggetto della procedura non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un “Decreto di Demolizione”.

**Alla luce delle considerazioni effettuate e tenuto conto della condizione d’insanabilità dell’immobile oggetto della procedura**, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il “Valore d’uso” del sopra citato immobile.

**Al valore d’uso dell’immobile successivamente occorrerà decurtare Cd = i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.**

Si avrà quindi che:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore d'uso} - \text{Cd}$$

#### **Determinazione del Valore d’uso dell’immobile**

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente 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.

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell’immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all’applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito**, un metodo di tipo analitico in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch’esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

$$Rn = (Rl - Sp)/R$$

dove Rn = Reddito netto, Rl= reddito lordo, r= tasso di capitalizzazione.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo dell’immobile.

#### **Calcolo delle superfici**

##### **Superfici Commerciali (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):**

La superficie commerciale totale è pari a 365,48 mq ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale piano terra = 196,90 mq x indice 100 = 196,90 mq
- Superficie commerciale piano primo = 146,30 mq x indice 100 = 146,30 mq
- Superficie commerciale terrazzo coperto = 20,10 mq x indice 0,35 = 7,03 mq
- Superficie commerciale Locale deposito piano terra = 30,50 mq x indice 0,50 = 15,25 mq



**Stima per Capitalizzazione del reddito**

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locatizio.

Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato.**

Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2023, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Periferica/ZONA PERIFERICA CORIGLIANO ROSSANO): Codice di Zona D4, Microzona n. 0 con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale.

Considerata la tipologia dell'immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico **Val. loc. O.M.I. (medio) = 3,50 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

**RI 365,48 mq x 3,50 €/mq x mese x 12 mesi = €15.350,16**

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di €1.279,18, pari ad un canone lordo annuo di €15.350,16.

Considerando un valore locatizio per dieci anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

$$Af = €15.350,16 (1,0210 - 1)/0,02 = €168.079,97$$

**Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 10 anni, è pari a €168.079,97.**

**B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione**

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

1. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in € 27.929,45 (ventisettemilanovecentoventinove/45), in funzione della volumetria del fabbricato e considerando il costo di demolizione determinato con il prezzo regionale vigente (Prezzario Regione Calabria 2023), oltre agli oneri di discarica.

2. L'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computate le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di €2.500,00 (euro duemilacinquecento/00);

3. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = €1.500,00 (euro millecinquecento/00);

Dalla sommatoria delle singole voci soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$= a + b + c = 27.929,45 + 2.500,00 + 1.500,00 = €31.929,45$$

**DETERMINAZIONE VALORE D'ASTA**

La determinazione del valore dell'immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d'uso dell'immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd**

*essendo:*



$A_f = €168.079,97$

$C_d = €31.929,45$

**Valore dell'immobile = €168.079,97 - €31.929,45 = €136.150,52 arrotondato a €136.150,00**

**VALORE D'ASTA: €136.150,00 (centotrentaseimilacentocinquanta/00 euro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **136.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.150,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 136.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile**, "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 e s.m.i.), **tale immobile può essere ugualmente venduto 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".

L'immobile oggetto della procedura non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un "Decreto di Demolizione".

**Alla luce delle considerazioni effettuate e tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura**, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. **calcolerà il "Valore d'uso" del sopra citato immobile.**

**Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare  $C_d$  = i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.**

Si avrà quindi che:

**$Valore\ dell'immobile = Valore\ d'uso - C_d$**

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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	Fabbricato Rurale	0,00	0,00	136.150,00	136.150,00
				<b>136.150,00 €</b>	<b>136.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **134.150,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **134.150,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Località Ceradonna-Toscanello, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

- 3/12 di piena proprietà
- 3/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 4/12 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzione. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor. - Classe 3, superficie 1240, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 2,88 €, indirizzo catastale: Corigliano

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante

**B** terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO Località Ceradonna-Toscanello, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 3/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà

omissis





- 1/12 di piena proprietà
- 4/12 di piena proprietà
- 3/12 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzione. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - Classe 2, superficie 60, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano -

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.300,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 11/03/2005 , iscritta il 21/03/2005 ai nn. 1124 R.G. / 4243 R.P., a favore di E.T.R. S.p.a., contro **[REDACTED]** derivante da Ipoteca emessa da E.T.R. S.p.A..

La formalità è riferita solamente a Particella 256 del foglio 73

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

**omissis**

Tribunale di Palermo

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

**omissis**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**[REDACTED]** per la quota di 1/4 (dal 18/09/1980), con atto stipulato il 18/09/1980 a firma di Notaio Novello Alberto ai nn. Rep. 373 di repertorio, trascritto il 18/10/1980 ai nn. 21315 R.G. /



200968 R.P.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Detti terreni sono ubicati, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzioni. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

##### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

##### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

##### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ CERADONNA-TOSCANELLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Ceradonna-Toscanello, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di:

- 3/12 di piena proprietà
- 3/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 4/12 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzioni. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arbor. - Classe 3, superficie 1240, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 2,88 €, indirizzo catastale: Corigliano

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante





Foto 1



Foto 2

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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiropita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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.

**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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzione. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
<b>Totale:</b>	<b>1.240,00</b>				<b>1.240,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.240,00 x 10,00 = **12.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.400,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO LOCALITÀ CERADONNA-TOSCANELLO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO Località Ceradonna-Toscanello, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 3/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 1/12 di piena proprietà
- 4/12 di piena proprietà
- 3/12 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5),



ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzione. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo - Classe 2, superficie 60, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Corigliano Rossano -

**omissis**

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante



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 Crosia, Cassano all'Ionio, Spezzano Albanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - Cattedrale di Maria Santissima Achiropita - Castello Ducale .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è situato in zona montana, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Ceradonna-Toscanello.

Detto terreno è ubicato, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Corigliano Rossano (Piano Regolatore Generale) in zona omogenea di Espansione Turistico-Residenziale Montana (C5), ma in seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 agosto 2016 che modifica l'art. 65 della L.R. n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee "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. **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..

Nel nuovo Piano Strutturale Associato adottato (non ancora approvato) dal Comune di Corigliano Rossano, detto terreno si trova in zona definita come "Aree montane di riqualificazione paesaggistica" in cui l'edificazione è ammessa con limitazioni e prescrizioni stabilite in relazione al tipo edilizio ed in relazione alle funzione. Inoltre, l'edificazione è subordinata al possesso del lotto minimo ed a particolari parametri dimensionali, limiti, condizioni d'intervento e prescrizioni riportate nel R.E.U. del PSA.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in stato di abbandono.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non sono ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 10,00 = **600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 600,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.240,00	0,00	12.400,00	12.400,00
B	terreno agricolo	60,00	0,00	600,00	600,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>13.000,00 €</b>

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: **€ 13.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un piccolo tratto di strada sterrata.

Nel terreno sono presenti alcuni alberi di ulivo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor. - Classe 2, superficie 3600, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Crosia (CS).

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.147,37</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 4.147,37</b>



trova:

Data della valutazione:

23/11/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 18/02/2005 a firma di Notaio Calvelli Anna ai nn. Rep. 46497 di repertorio, trascritta il 09/03/2005 ai nn. 9287 R.G. / 5189 R.P., a favore di SNAM RETE GAS S.p.A., contro XXXXXXXXXX, derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

**omissis**

Tribunale di Palermo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

**omissis**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Crosia (vedi "*Allegato C - Risposta UTC Crosia*"), la particella si trova in zona agricola ed è soggetta a vincolo sismico, zona 2° categoria, Legge 2 Febb. 1974 n. 64. Fatti salvi i vincoli di area attenzione PGRA (decreto n 540 del 13/10/2020) e di indeficabilità o di rispetto derivanti da impianti per la telefonia cellulare, elettrodotti ed ogni altro servizio a rete interrato e/o aereo di pubblica utilità esistente, nel rispetto della normativa vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un piccolo tratto di strada sterrata.

Nel terreno sono presenti alcuni alberi di ulivo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arbor. - Classe 2, superficie 3600, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Crosia (CS).

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante



Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati), i parcheggi sono inesistenti.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un piccolo tratto di strada sterrata.

Nel terreno sono presenti alcuni alberi di ulivo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza 3.600 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €11.040,81

**Valore bene metodologia A: €3.974,69**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza 3.600 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 12.000,00.



**Valore bene metodologia B: €4.320,00**

**VALORE MEDIO: €4.147,34**

**VALORE DI STIMA: €4.147,34**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.147,37**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.147,37**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.147,37**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adoterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	4.147,37	4.147,37
				<b>4.147,37 €</b>	<b>4.147,37 €</b>

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: € **4.147,37**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **4.147,37**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
818/2018

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 1670, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,47 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**B** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis



- 1/16 di piena proprietà ██████████

Il fabbricato rurale presente sui fogli catastali non risulta più esistente. Allo stato attuale sulla superficie di terreno su cui era presente detto fabbricato sono presenti alberi di ulivo, pertanto si tratterà quest'area come terreno agricolo a destinazione uliveto.

Detto terreno è ubicato in località Vallone del Camino e presenta giacitura pianeggiante.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 36, indirizzo

omissis

**C** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è Irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 9640, reddito agrario 9,96 €, reddito dominicale 8,46 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**D** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà

omissis



- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 5570, reddito agrario 12,94 €, reddito dominicale 17,26 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**E terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 890, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

**F terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà

omissis



- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 3350, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**G** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino. L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, sembra aver perso la sua originaria coltura di uliveto e si ritiene che la coltura prevalente sia quella di seminativo arborato. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 2680, reddito agrario 6,23 €, reddito dominicale 8,30 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

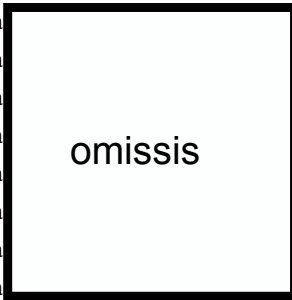
Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

**H** Fabbricato Rurale a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà



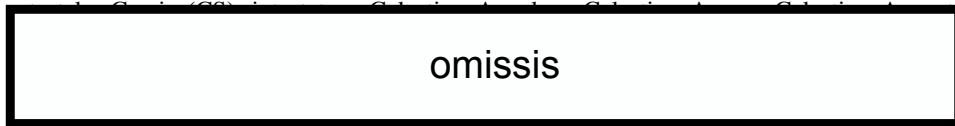
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà



Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione, fatiscente, in condizioni di elevato degrado (rudere) con porzioni di copertura mancanti, ormai in stato di completo abbandono.

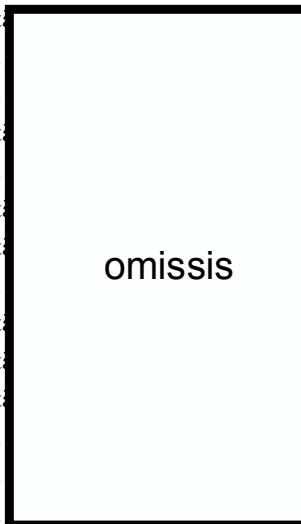
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 92 (catasto terreni), qualità/classe FU D ACCERT, superficie 75, indirizzo



**I** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

La porzione con qualità "pascolo" appare aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti piante di olivi. Si ritiene perciò che la coltura di entrambe le porzioni del terreno sia in realtà quella di uliveto.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto - Classe 2, superficie 31532, reddito agrario 73,28 €, reddito dominicale 97,71 €, indirizzo catastale:



omissis

- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo - Classe 1, superficie 1028, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: Crosia

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**J terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

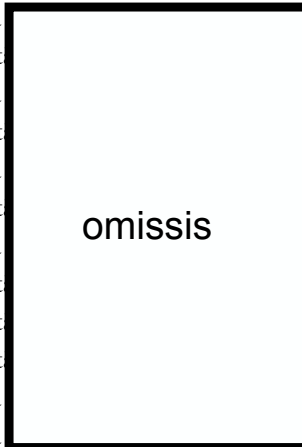
Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**K terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà



- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 3, superficie 248, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Crosia



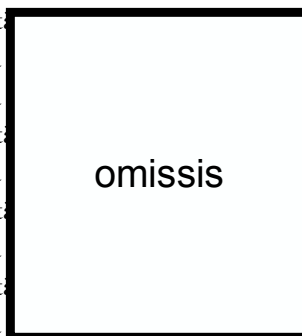
- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 3082, reddito agrario 7,16 €, reddito dominicale 9,55 €, indirizzo catastale: Crosia



Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**L** terreno agricolo a CROZIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà





- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e non presenta impianti di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale delle dimensioni di circa 5,60 x 5,65 metri, con pareti in blocchi di calcestruzzo, ridotto alla condizione di rudere. Inoltre è presente una vasca per acque di concime delle dimensioni di circa 7,70x4,80 metri, ormai ridotta alla condizione di rudere.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 133 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 3, superficie 623, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,45 €, indirizzo catastale: Crosia

omissis

- foglio 20 particella 133 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 4662, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,45 €, indirizzo catastale:

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**M** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis



- 5/120 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 150, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

[REDACTED]

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**N** terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 8/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 10/120 di piena proprietà (
- 5/120 di piena proprietà (
- 5/120 di piena proprietà (

[REDACTED]

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è triangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

[REDACTED]

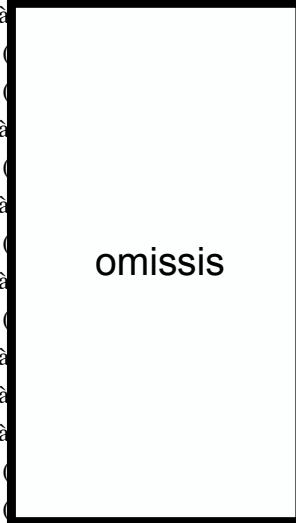
omissis



Presenta una forma Triangolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

**O terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

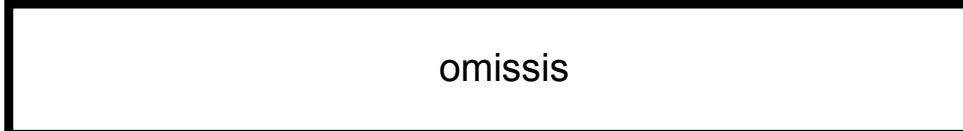
L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

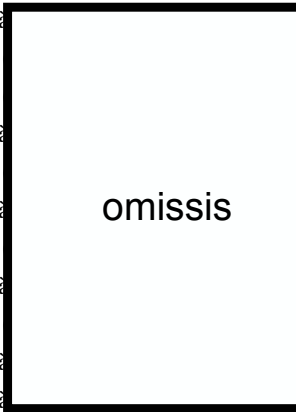
- foglio 20 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2740, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 4,25 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a



Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto

**P terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà



- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

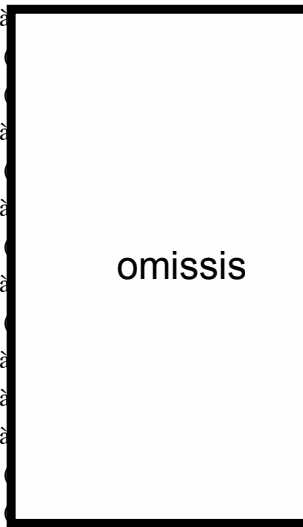
omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive



**Q terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:**

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura leggermente acclive ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella, pertanto si ritiene che la coltura sia quella di seminativo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 40,



Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 158.684,57</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 158.684,57</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi

#### 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**, stipulata il 28/03/2007 , iscritta il 10/04/2007 ai nn. 14505 R.G. /3122 R.P. , a

omissis

Tribunale di Palermo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2007 , trascritta il 23/10/2007 ai nn. 37473 R.G. /23847 R.P. , a

omissis

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**ATTENZIONE:** le quote di proprietà riportate al N.C.T. non risultano congruenti con quelle derivanti dai titoli di provenienza. Infatti, al N.C.T. il sig. ██████████ risulta proprietario per la quota di 10/120 (ossia 1/12), mentre dalle risultanze degli atti di provenienza il sig. ██████████



risulta proprietario per 1/8. Di conseguenza, anche tutte le altre quote di proprietà presenti al N.C.T. non risultano congruenti.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

omissis

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Crosia (vedi "*Allegato C - Risposta UTC Crosia*"), le particelle del foglio 20 si trovano in zona agricola e sono soggette a vincolo sismico, zona 2° categoria, Legge 2 Febb. 1974 n. 64. Inoltre, le particelle 36, 80, 35, 130, 19, 136, 135 (in parte), 131, 132, 134 (in parte), 133 (quota minore), 81 (quota maggiore), 138, 137, 92 sono soggette anche al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267 e le particelle 36 (quota minore), 80 (quota minore), 130 (quota maggiore), 131 (quota maggiore), 132 (quota maggiore), 35, 19, 133, 134, 135, 136, 137, 92, 81, 37, 38, 138 sono soggette anche al vincolo Paesaggistico (Fluviale) di cui al D.L.vo n. 42/04. Fatti salvi i vincoli di area attenzione PGRA (decreto n 540 del 13/10/2020) e di indeficabilità o di rispetto derivanti da impianti per la telefonia cellulare, elettrodotti ed ogni altro servizio a rete interrato e/o aereo di pubblica utilità esistente, nel rispetto della normativa vigente.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 1670, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 1,47 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### **Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 1.670 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €3.741,86**

##### **Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 1.670 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche



proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €4.175,00**

**VALORE MEDIO: €3.958,43**

**VALORE DI STIMA: €3.958,43**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.958,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.958,43**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.958,43**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il fabbricato rurale presente sui fogli catastali non risulta più esistente. Allo stato attuale sulla superficie di terreno su cui era presente detto fabbricato sono presenti alberi di ulivo, pertanto si tratterà quest'area come terreno agricolo a destinazione uliveto.

Detto terreno è ubicato in località Vallone del Camino e presenta giacitura pianeggiante.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 36, indirizzo

omissis





Foto 1

## 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato rurale presente sui fogli catastali non risulta più esistente. Allo stato attuale sulla superficie di terreno su cui era presente detto fabbricato sono presenti alberi di ulivo, pertanto si tratterà quest'area come terreno agricolo a destinazione uliveto.

Detto terreno è ubicato in località Vallone del Camino e presenta giacitura pianeggiante.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 36 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 80,66**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 36 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €90,00**

**VALORE MEDIO: €85,33**

**VALORE DI STIMA: €85,33**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>85,33</b>
-----------------	--------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 85,33</b>
--	----------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 85,33</b>
---	----------------

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà

omissis



- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

**omissis**

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è Irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 9640, reddito agrario 9,96 €, reddito dominicale 8,46 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

**omissis**

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con



giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.  
 L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .  
 Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.  
 La forma dello stesso è Irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 9.640 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 21.599,72**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 9.640 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €24.100,00**

**VALORE MEDIO: €22.849,86**

**VALORE DI STIMA: €22.849,86**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.849,86**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.849,86**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.849,86**



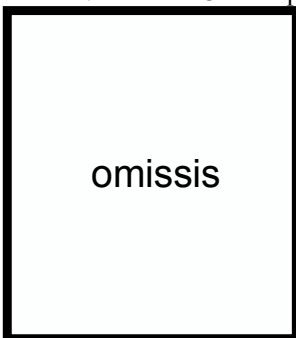
BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 5570, reddito agrario 12,94 €, reddito dominicale 17,26 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato



Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i



parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### **Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 5.570 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 12.480,34**

##### **Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 5.570 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.





**Valore bene metodologia B: €13.925,00**

**VALORE MEDIO: €13.202,67**

**VALORE DI STIMA: €13.202,67**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.202,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.202,67**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.202,67**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:**

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 890, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,38 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante





## 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 890 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 1.994,16**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 890 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €2.225,00**

**VALORE MEDIO: €2.109,58**

**VALORE DI STIMA: €2.109,58**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.109,58</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.109,58</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.109,58</b>
---	-------------------

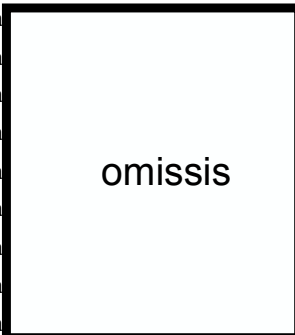
BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.



L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .  
Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.  
La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 3350, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

**omissis**

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

#### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto la recinzione è



presente solo su alcuni lati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### Metodologia A

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.350 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 7.506,13**

##### Metodologia B

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.350 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €8.375,00**

**VALORE MEDIO: €7.940,56**

**VALORE DI STIMA: €7.940,56**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.940,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.940,56**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.940,56**

**BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO**



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino. L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, sembra aver perso la sua originaria coltura di uliveto e si ritiene che la coltura prevalente sia quella di seminativo arborato. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 2680, reddito agrario 6,23 €, reddito dominicale 8,30 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



Foto 1



Foto 2

### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino. L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, sembra aver perso la sua originaria coltura di uliveto e si ritiene che la coltura prevalente sia quella di seminativo arborato. La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza 2.680 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €11.040,81

**Valore bene metodologia A: €2.958,94**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza 2.680 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: €3.216,00**

**VALORE MEDIO: €3.087,47**

**VALORE DI STIMA: €3.087,47**





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.087,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.087,47**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.087,47**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**FABBRICATO RURALE**

DI CUI AL PUNTO H

**Fabbricato Rurale** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 2/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà
- 1/16 di piena proprietà

omissis

Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione, fatiscente, in condizioni di elevato degrado (rudere) con porzioni di copertura mancanti, ormai in stato di completo abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 75, indirizzo

omissis



Foto 1



Foto 2





## 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione, fatiscente, in condizioni di elevato degrado (rudere) con porzioni di copertura mancanti, ormai in stato di completo abbandono.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato di degrado in cui versa il fabbricato, ormai ridotto alla condizione di rudere, in considerazione della sua vetustà e del fatto che i costi per un intervento di ricostruzione dello stesso sarebbero troppo elevati, si ritiene che la sua influenza sulla stima del terreno possa essere trascurata.

Di conseguenza non si terrà conto della sua stima e la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura preminente (uliveto).

Pertanto, assimilando la sua superficie di 75 mq a quella della coltura preminente, ossia uliveto, si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 75 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 168.05**



**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 75 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €187,50****VALORE MEDIO: €177,77****VALORE DI STIMA: €177,77**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>177,77</b>
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 177,77</b>
--	-----------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 177,77</b>
---	-----------------

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà (C...
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

La porzione con qualità "pascolo" appare aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono



presenti piante di olivi. Si ritiene perciò che la coltura di entrambe le porzioni del terreno sia in realtà quella di uliveto.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 31532, reddito agrario 73,28 €, reddito dominicale 97,71 €, indirizzo catastale:

omissis

- foglio 20 particella 130 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo - Classe 1, superficie 1028, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: Crosia

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

La porzione con qualità "pascolo" appare aver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti piante di olivi. Si ritiene perciò che la coltura di entrambe le porzioni del terreno sia in realtà quella di uliveto.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 32.560 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 72.955,07**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 32.560 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €81.400,00**

**VALORE MEDIO: €77.177,53**

**VALORE DI STIMA: €77.177,53**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**77.177,53**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **77.177,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **77.177,53**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto





Foto 1



Foto 2

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 510 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: 1.142,72**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 510 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €1.275,00**

**VALORE MEDIO: €1.208,86**

**VALORE DI STIMA: €1.208,86**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>1.208,86</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.208,86</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.208,86</b>
---	-------------------

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO K

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà

omissis



- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 3, superficie 248, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Crosia

omissis

- foglio 20 particella 132 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 3082, reddito agrario 7,16 €, reddito dominicale 9,55 €, indirizzo catastale: Crosia

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

#### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre





di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.082 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €6.905,64**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 3.082 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.



**Valore bene metodologia B: €7.705,00**

**VALORE MEDIO: €7.305,32**

**VALORE DI STIMA: €7.305,32**

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo

Consistenza 248 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €11.365,54

**Valore bene metodologia A: €281,86**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo

Consistenza 248 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: €297,60**

**VALORE MEDIO: €289,73**

**VALORE DI STIMA: €289,73**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €7.305,32 + €289,73 = €7.595,05**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.595,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

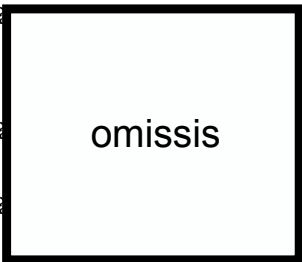
**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.595,05**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.595,05**

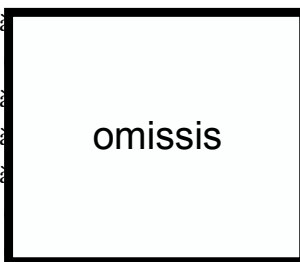
**BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO**  
**TERRENO AGRICOLO**  
**DI CUI AL PUNTO L**

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà



- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

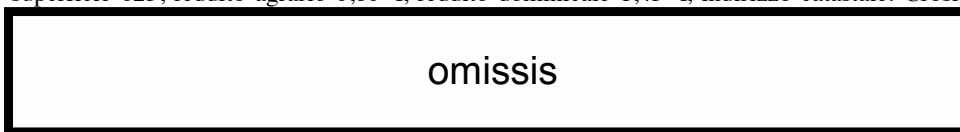
Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e non presenta impianti di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

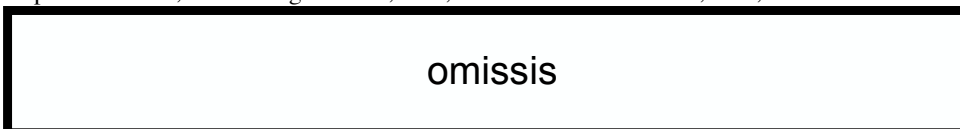
All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale delle dimensioni di circa 5,60 x 5,65 metri, con pareti in blocchi di calcestruzzo, ridotto alla condizione di rudere. Inoltre è presente una vasca per acque di concime delle dimensioni di circa 7,70x4,80 metri, ormai ridotta alla condizione di rudere.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 133 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 3, superficie 623, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,45 €, indirizzo catastale: Crosia



- foglio 20 particella 133 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 4662, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,45 €, indirizzo catastale:



Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2



## 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione ed a destinazione seminativo per l'altra porzione, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e non presenta impianti di irrigazione.

La forma dello stesso è rettangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale delle dimensioni di circa 5,60 x 5,65 metri, con pareti in blocchi di calcestruzzo, ridotto alla condizione di rudere. Inoltre è presente una vasca per acque di concime delle dimensioni di circa 7,70x4,80 metri, ormai ridotta alla condizione di rudere.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 4.662 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35



**Valore bene metodologia A: €10.445,84**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 4.662 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €11.655,00**

**VALORE MEDIO: €11.050,42**

**VALORE DI STIMA: €11.050,42**

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo

Consistenza 623 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €11.365,54

**Valore bene metodologia A: €708,07**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo

Consistenza 623 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: €747,60**

**VALORE MEDIO: €727,83**

**VALORE DI STIMA: €727,83**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: €11.050,42 + €727,83 = €11.778,25**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>11.778,25</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 11.778,25</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 11.778,25</b>
---	--------------------

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO M

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:



- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 150, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a



Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 2



Foto 2

#### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i



parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 150 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €336,09**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 150 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere



attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €375,00**

**VALORE MEDIO: €355,54**

**VALORE DI STIMA: €355,54**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **355,54**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 355,54**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 355,54**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è triangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a





omissis

Presenta una forma Triangolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1

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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.  
L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .  
Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.  
La forma dello stesso è triangolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 180 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €403,31**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 180 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €450,00**

**VALORE MEDIO: €426,65**

**VALORE DI STIMA: €426,65**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>426,65</b>
-----------------	---------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 426,65</b>
--	-----------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 426,65</b>
---	-----------------

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO O

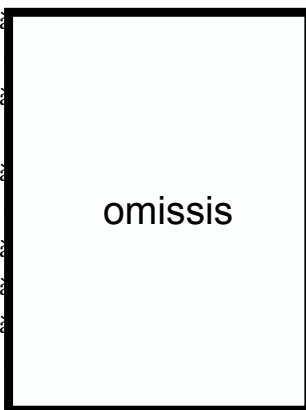
**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà

**omissis**



- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà



Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

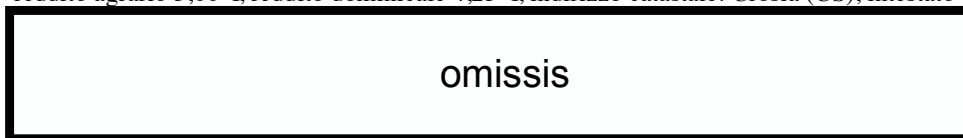
L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2740, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 4,25 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a



Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto



Foto 1



Foto 2

#### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative e presenta un impianto di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 2.740 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €6.139,34**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 2.740 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €6.850,00**

**VALORE MEDIO: €6.494,67**

**VALORE DI STIMA: €6.494,67**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.494,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.494,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.494,67**

BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO P

**terreno agricolo** a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Crosia (CS), intestato a

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive





Foto 1

## 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura leggermente acclive, ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza 80 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €22.406,35

**Valore bene metodologia A: €179,25**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza 80 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 25.000,00.

**Valore bene metodologia B: €200,00**

**VALORE MEDIO: €189,62**

**VALORE DI STIMA: €189,62**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **189,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189,62**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189,62**

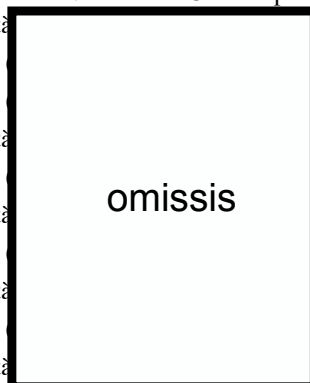
BENI IN CROSIA LOCALITÀ VALLONE DEL CAMINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO Q

**terreno agricolo a CROSIA Località Vallone del Camino per la quota di:**

- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 8/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà



- 10/120 di piena proprietà
- 10/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà
- 5/120 di piena proprietà

omissis

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura leggermente acclive ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella, pertanto si ritiene che la coltura sia quella di seminativo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 40,

omissis

Presenta una forma Irregolare, un'orografia leggermente acclive



Foto 1

#### 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 Corigliano Rossano, Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Torre di Santa Tecla.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

pessimo



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, con giacitura leggermente





acclive ed è ubicato in località Vallone del Camino.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata .

Detto terreno, non risulta coltivato, in quanto rappresenta la corte di un fabbricato rurale adiacente alla particella, pertanto si ritiene che la coltura sia quella di seminativo.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti in quanto non è presente alcuna recinzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo

Consistenza 40 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: €11.365,54

**Valore bene metodologia A: €45,46**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo

Consistenza 40 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: €48,00**

**VALORE MEDIO: €46,73**

**VALORE DI STIMA: €46,73**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **46,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46,73**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46,73**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	3.958,43	3.958,43
B	terreno agricolo	0,00	0,00	85,33	85,33
C	terreno agricolo	0,00	0,00	22.849,86	22.849,86
D	terreno agricolo	0,00	0,00	13.202,67	13.202,67
E	terreno agricolo	0,00	0,00	2.109,58	2.109,58



F	terreno agricolo	0,00	0,00	7.940,56	7.940,56
G	terreno agricolo	0,00	0,00	3.087,47	3.087,47
H	Fabbricato Rurale	0,00	0,00	177,77	177,77
I	terreno agricolo	0,00	0,00	77.177,53	77.177,53
J	terreno agricolo	0,00	0,00	1.208,86	1.208,86
K	terreno agricolo	0,00	0,00	7.595,05	7.595,05
L	terreno agricolo	0,00	0,00	11.778,25	11.778,25
M	terreno agricolo	0,00	0,00	355,54	355,54
N	terreno agricolo	0,00	0,00	426,65	426,65
O	terreno agricolo	0,00	0,00	6.494,67	6.494,67
P	terreno agricolo	0,00	0,00	189,62	189,62
Q	terreno agricolo	0,00	0,00	46,73	46,73
				<b>158.684,57 €</b>	<b>158.684,57 €</b>

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: **€ 158.684,57**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.684,57**



data 23/11/2023

il tecnico incaricato  
Mario Laurito



**Si precisa che non sono pervenute osservazioni dalle parti alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.**

Cassano all'Ionio, lì 24/12/2023

Il tecnico incaricato  
MARIO LAURITO