



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:
Dott.ssa Vittoria Novellis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIACOMO GRISOLIA

CF:GRSGCM66C30B903W

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

telefono: +39098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESSEPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

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

A TERRENO EDIFICABILE a MANDATORICCIO VIA TIMPARELLO snc, della superficie commerciale di **3.390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è costituito da un terreno ricadente in ambito urbanistico edificatorio, per la quasi totalità della sua consistenza, ad eccezione di una piccola superficie, quantizzata dal sottoscritto C.T.U., sulla scorta di una sovrapposizione effettuata tra lo stralcio cartografico del vigente strumento urbanistico comunale e quello catastale, in mq. 250 circa; la rimanente superficie è interamente ricadente in area edificabile, seppur gravata da vincolo idrogeologico. Il terreno in oggetto è ubicato a nord dell'abitato del paese di Mandatoriccio, in zona leggermente decentrata e periferica, ma tuttavia distante solo 200 metri circa dal Castello di Mandatoriccio, che tra l'altro, ospita il municipio comunale, nonché dall'adiacente chiesa dei Santi Pietro e Paolo. Il versante ovest della consistenza in oggetto confina con la strada comunale Via Timparello, tuttavia, per tutto il tratto corrispondente con il lato ovest della particella n. 362, non è possibile accedere direttamente dalla predetta strada comunale, a causa di un dislivello di quota, mediamente superiore a mt. 2 circa, presente tra la sede stradale e il piano di campagna del terreno; infatti, al margine della sede stradale e per tutto il tratto in oggetto, a contenimento del terreno in oggetto è presente un muro di sostegno in cemento armato. L'accesso all'immobile, pertanto, avviene esclusivamente, essendo gli altri tre lati totalmente interclusi, dalla Via Timparello, per il tramite della particella n. 363, che, per un tratto posto all'estremità sud-ovest, risulta essere raccordata alla quota della sede stradale, determinando di fatto un accesso alquanto agevole. Si precisa inoltre, che per accedere alla particella n. 362 oltre a dover percorrere la particella n. 363, di proprietà del debitore, occorre inoltre, attraversare parte della particella n. 364, attualmente di proprietà della Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque, a monte della quale è ubicato un pozzetto dell'acquedotto con relativa linea idrica interrata. Le predette particelle n. 362, n. 363 e n. 364 derivano tutte dalla particella n. 293, acquistata in origine dal debitore, ma sulla quale comunque già gravavano, un primo decreto prefettizio del 28/11/1970 a favore di Cassa per il Mezzogiorno con sede in Roma, successivamente trasferito a favore di Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque con sede in Catanzaro, con altro Decreto Commisario ad Acta, n. 2934 del 07/06/1994 (dati estrapolati da visura catastale storica). Il terreno in oggetto, sulla scorta di quanto riportato sull'atto di compravendita del debitore, rogato dal notaio Elisa Apa in data 02/03/2004, è gravato da servitù di passaggio a favore della particella n. 288 (oggi particella n. 370), per come appresso testualmente riportato " *le parti si danno reciprocamente atto che il terreno in oggetto è gravato da servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile a favore del contiguo terreno distinto in catasto al foglio 25, p.lla 288, di are 5.10, di proprietà dei coniugi Marino-Dardano. Le Parti precisano che la detta servitù si estrinseca sulla esistente stradella della larghezza di metri lineari otto che attraversa il terreno in oggetto lungo tutto il lato ovest del terreno stesso a confine con la strada comunale* ". Tuttavia, occorre evidenziare che, sulla scorta di quanto appurabile dalla visione dell'attuale stato dei luoghi, la servitù di cui sopra non è più attiva, essendo che il lotto ex particella n. 288, attualmente accede direttamente da Via Timparello per il tramite di un cancello direttamente prospettante sulla predetta via comunale ed, al tempo stesso, il tratto, da ove dovrebbe accedere l'ex p.lla n. 288 per il tramite della servitù, ad oggi risulta totalmente recintato con muro e soprastante rete di recinzione. Tuttavia, sempre in relazione a quanto si riscontra dallo stato dei luoghi, da Via Timparello ed attraverso la particella n. 363, accedono sicuramente, oltre il nostro lotto, anche il lotto di fabbricato e relativa area di corte circostante, individuato con la particella n. 308 ed inoltre anche il personale addetto alla regolare manutenzione della predetta condotta idrica di proprietà Regione Calabria. Pertanto ne consegue che, oltre la servitù descritta sul succitato atto, la particella n. 363 è materialmente gravata da servitù di passaggio a favore delle particelle n. 308 e n. 364, rispettivamente, catastalmente intestate a

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI ED ACQUE con sede in CATANZARO (Cz).

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe uliveto di classe 2, superficie 1430, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 291 in ditta [redacted], mappale 296 unito a mappale 308 in ditta [redacted], mappale 362, [redacted] salvo altri.
- foglio 25 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. di classe 3, superficie 1750, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale Via Timparello, mappale 370 in ditta a [redacted], mappale 295 stessa ditta [redacted] mappale 308 in ditta [redacted], mappale 364 in ditta Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque, salvo altri.
- foglio 25 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. di classe 3, superficie 210, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale Via Timparello, mappale 308 in ditta [redacted], mappale 364 in ditta Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque, salvo altri.

Presenta una forma irregolare, pressochè trapeziodale, un'orografia parzialmente scosceso, una tessitura prevalente incoltoll terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.390,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.840,00
Data della valutazione:	13/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento delle ispezione ipotecaria, effettuata in data 10/10/2022 dal sottoscritto a mezzo di piattaforma Sister, non sono emerse altre formalità, per cui si confermano i gravami sopra elencati, per come riportati sulla certificazione notarile già allegata agli atti di causa.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 12/07/2004 a firma di Notaio Barone Graziella ai nn. 40643/5574 di repertorio, iscritta il 09/08/2004 a COSENZA (Cs) ai nn. 22400/3936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 71000.

Importo capitale: 39500

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1797 di repertorio, trascritta il 03/01/2022 a COSENZA (Cs) ai nn. 11/4, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il terreno, costituente il Lotto 1, distinto nel catasto terreni del Comune di Mandatoriccio al foglio di mappa n. 25 particelle n. 295, 362 e 363, è gravato dal Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/03/2004), con atto stipulato il 02/03/2004 a firma di NOTAIO APA ELISA ai nn. 16601/5586 di repertorio, trascritto il 11/03/2004 a COSENZA ai nn. 7312/5561

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/08/1993 fino al 02/03/2004), con atto stipulato il 04/08/1993 a firma di Notaio LANZILLOTTI STEFANIA ai nn. 30417 di repertorio, trascritto il 28/08/1993 a COSENZA ai nn. 19895/17025

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

VARIANTE al P.R.G. vigente, in forza di delibera Decreto della Regione Calabria n. 14704 del 13/10/2003, l'immobile ricade in zona ZONA B2 – COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE . Norme tecniche di attuazione ed indici: If.=2,00 mc/mq - Rc.=0,50 mc/mq - n° Piani 3 con altezza massima = 11,50 mt - Distanza minima dai confini di proprietà= 0,00 - 5,00 mt., dai fili stradali=0,00 - 5,00-7,50-10,00-12,00 mt. - tra edifici=10,00 mt.. Il titolo è riferito solamente al Particelle n. 362 e n. 363 e parte della particella n. 295. Vedi C.D.U. allegato

VARIANTE al P.R.G. vigente, in forza di delibera Decreto della Regione Calabria n. 14704 del 13/10/2003, l'immobile ricade in zona ZONA E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Equivalente a FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICO. Il titolo è riferito solamente al Parte della particella n. 295 . Vedi C.D.U. allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Superficie della particella n. 362, di circa 60 mq. occupata da parte di strada comunale e muro di sostegno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento ed acquisizione dell'area a carico del comune

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

Questa situazione è riferita solamente a alla particella n. 362.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANDATORICCIO VIA TAMPARELLO SNC

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a MANDATORICCIO VIA TAMPARELLO snc, della superficie commerciale di 3.390,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto è costituito da un terreno ricadente in ambito urbanistico edificatorio, per la quasi totalità della sua consistenza, ad eccezione di una piccola superficie, quantizzata dal sottoscritto C.T.U., sulla scorta di una sovrapposizione effettuata tra lo stralcio cartografico del vigente strumento urbanistico comunale e quello catastale, in mq. 250 circa; la rimanente superficie è interamente ricadente in area edificabile, seppur gravata da vincolo idrogeologico. Il terreno in oggetto è ubicato a nord dell'abitato del paese di Mandatoriccio, in zona leggermente decentrata e

periferica, ma tuttavia distante solo 200 metri circa dal Castello di Mandatoriccio, che tra l'altro, ospita il municipio comunale, nonché dall'adiacente chiesa dei Santi Pietro e Paolo. Il versante ovest della consistenza in oggetto confina con la strada comunale Via Timparello, tuttavia, per tutto il tratto corrispondente con il lato ovest della particella n. 362, non è possibile accedere direttamente dalla predetta strada comunale, a causa di un dislivello di quota, mediamente superiore a mt. 2 circa, presente tra la sede stradale e il piano di campagna del terreno; infatti, al margine della sede stradale e per tutto il tratto in oggetto, a contenimento del terreno in oggetto è presente un muro di sostegno in cemento armato. L'accesso all'immobile, pertanto, avviene esclusivamente, essendo gli altri tre lati totalmente interclusi, dalla Via Timparello, per il tramite della particella n. 363, che, per un tratto posto all'estremità sud-ovest, risulta essere raccordata alla quota della sede stradale, determinando di fatto un accesso alquanto agevole. Si precisa inoltre, che per accedere alla particella n. 362 oltre a dover percorrere la particella n. 363, di proprietà del debitore, occorre inoltre, attraversare parte della particella n. 364, attualmente di proprietà della Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque, a monte della quale è ubicato un pozzetto dell'acquedotto con relativa linea idrica interrata. Le predette particelle n. 362, n. 363 e n. 364 derivano tutte dalla particella n. 293, acquistata in origine dal debitore, ma sulla quale comunque già gravavano, un primo decreto prefettizio del 28/11/1970 a favore di Cassa per il Mezzogiorno con sede in Roma, successivamente trasferito a favore di Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque con sede in Catanzaro, con altro Decreto Commisario ad Acta, n. 2934 del 07/06/1994 (dati estrapolati da visura catastale storica). Il terreno in oggetto, sulla scorta di quanto riportato sull'atto di compravendita del debitore, rogato dal notaio Elisa Apa in data 02/03/2004, è gravato da servitù di passaggio a favore della particella n. 288 (oggi particella n. 370), per come appreso testualmente riportato " *le parti si danno reciprocamente atto che il terreno in oggetto è gravato da servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile a favore del contiguo terreno distinto in catasto al foglio 25, p.lla 288, di are 5.10, di proprietà dei coniugi Marino-Dardano. Le Parti precisano che la detta servitù si estrinseca sulla esistente stradella della larghezza di metri lineari otto che attraversa il terreno in oggetto lungo tutto il lato ovest del terreno stesso a confine con la strada comunale* ". Tuttavia, occorre evidenziare che, sulla scorta di quanto appurabile dalla visione dell'attuale stato dei luoghi, la servitù di cui sopra non è più attiva, essendo che il lotto ex particella n. 288, attualmente accede direttamente da Via Timparello per il tramite di un cancello direttamente prospettante sulla predetta via comunale ed, al tempo stesso, il tratto, da ove dovrebbe accedere l'ex p.lla n. 288 per il tramite della servitù, ad oggi risulta totalmente recintato con muro e soprastante rete di recinzione. Tuttavia, sempre in relazione a quanto si riscontra dallo stato dei luoghi, da Via Timparello ed attraverso la particella n. 363, accedono sicuramente, oltre il nostro lotto, anche il lotto di fabbricato e relativa area di corte circostante, individuato con la particella n. 308 ed inoltre anche il personale addetto alla regolare manutenzione della predetta condotta idrica di proprietà Regione Calabria. Pertanto ne consegue che, oltre la servitù descritta sul succitato atto, la particella n. 363 è materialmente gravata da servitù di passaggio a favore delle particelle n. 308 e n. 364, rispettivamente, e

REGIONE CALABRIA
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI ED ACQUE con sede in CATANZARO (Cz).

Identificazione catastale:

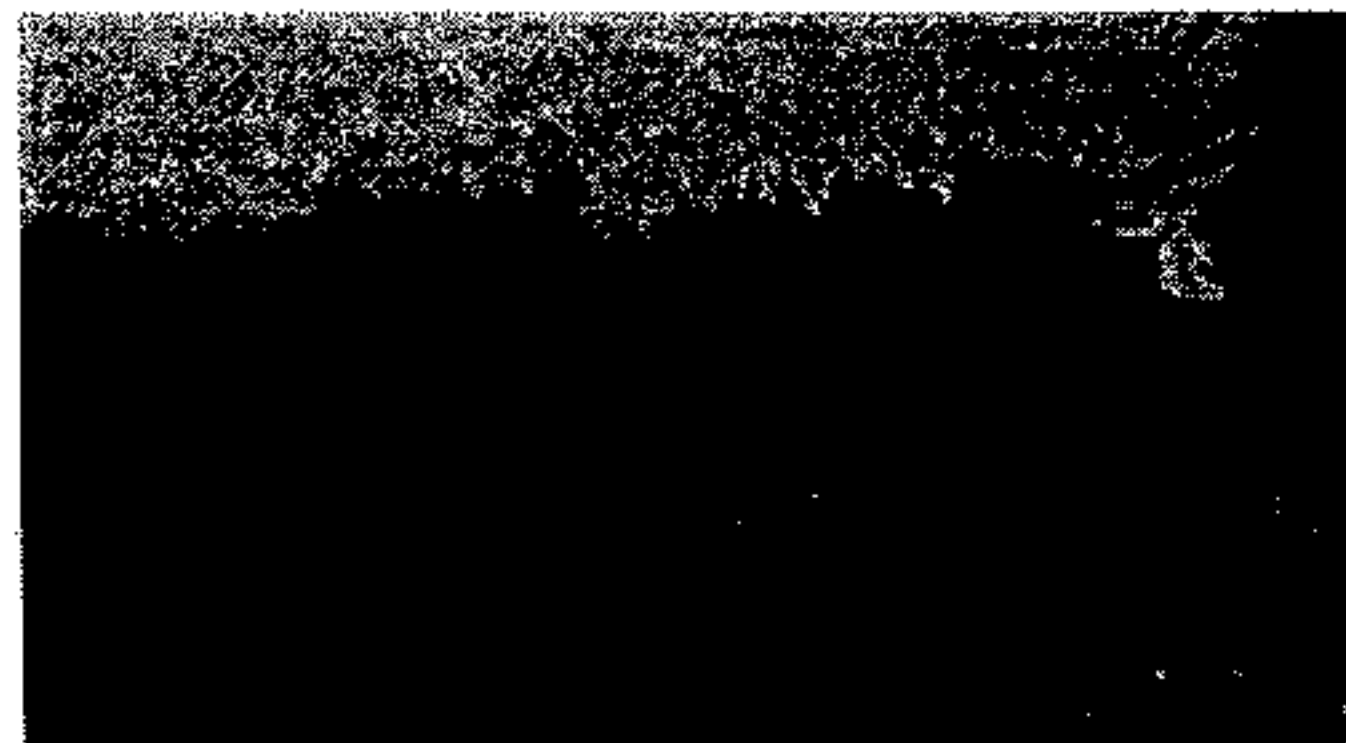
- foglio 25 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe uliveto di classe 2, superficie 1430, reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 5,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 291 in ditta [redacted], mappale 369 in [redacted]
[redacted] mappale 296 unito a mappale 308 in ditta [redacted]
[redacted] mappale 362, [redacted]
- foglio 25 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. di classe 3, superficie 1750, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale Via Timparello, mappale 370 in ditta [redacted]
[redacted] mappale 295 stessa ditta [redacted] mappale 308 in ditta [redacted]
[redacted] mappale 364 in ditta Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque, salvo altri.
- foglio 25 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arb. di classe 3, superficie 210, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada comunale Via Timparello, mappale 308 in ditta [redacted], mappale 364 in ditta Regione Calabria dipartimento lavori pubblici ed acque, salvo altri.

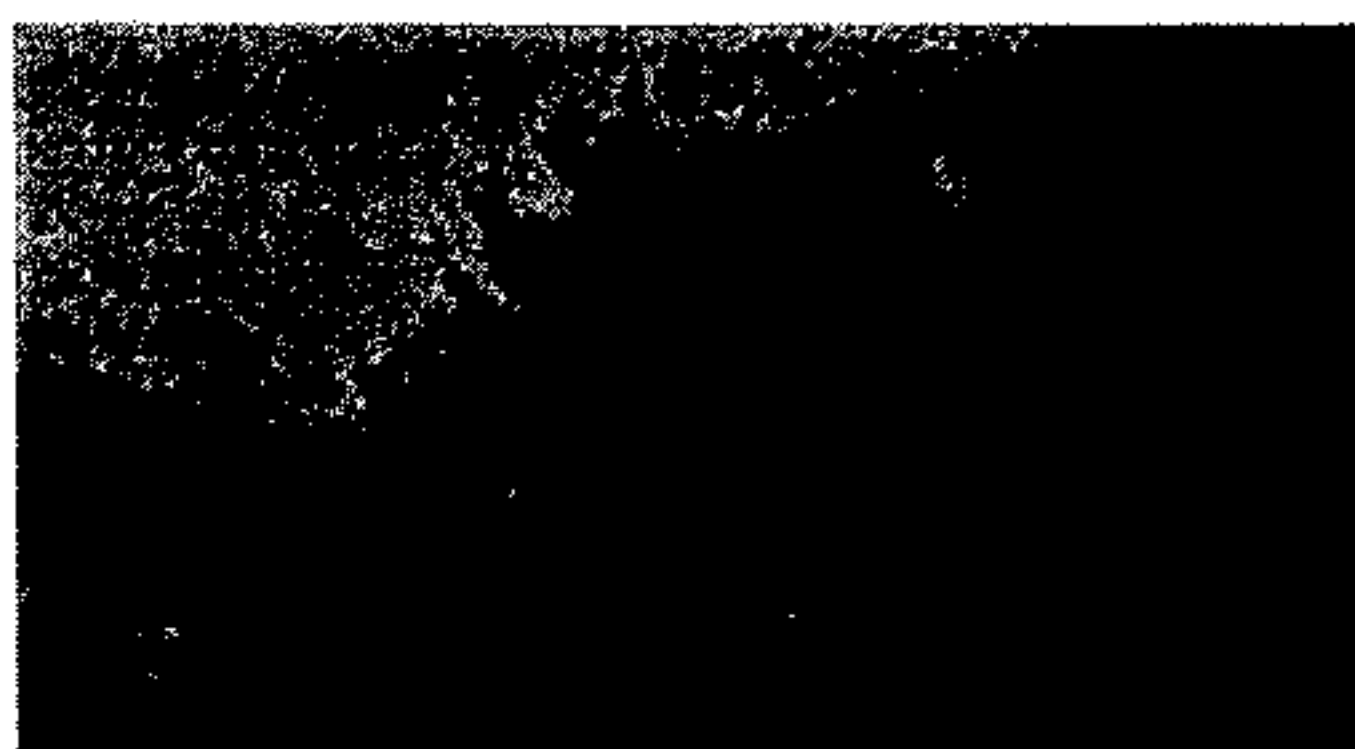
Presenta una forma irregolare, pressochè trapeziodale, un'orografia parzialmente scosceso, una tessitura prevalente incoltoIl terreno



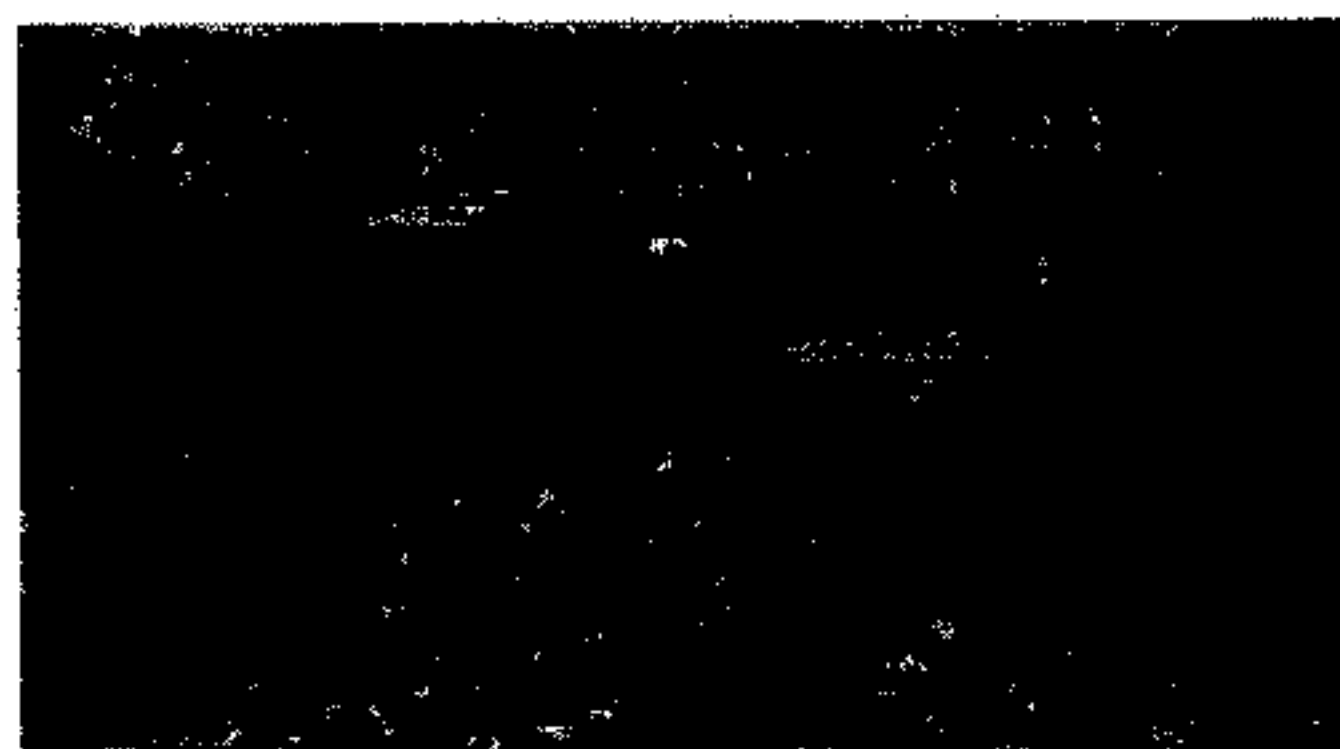
Vista direzione Nord Via Timparello + Area accesso servitù ex p.lla n. 288



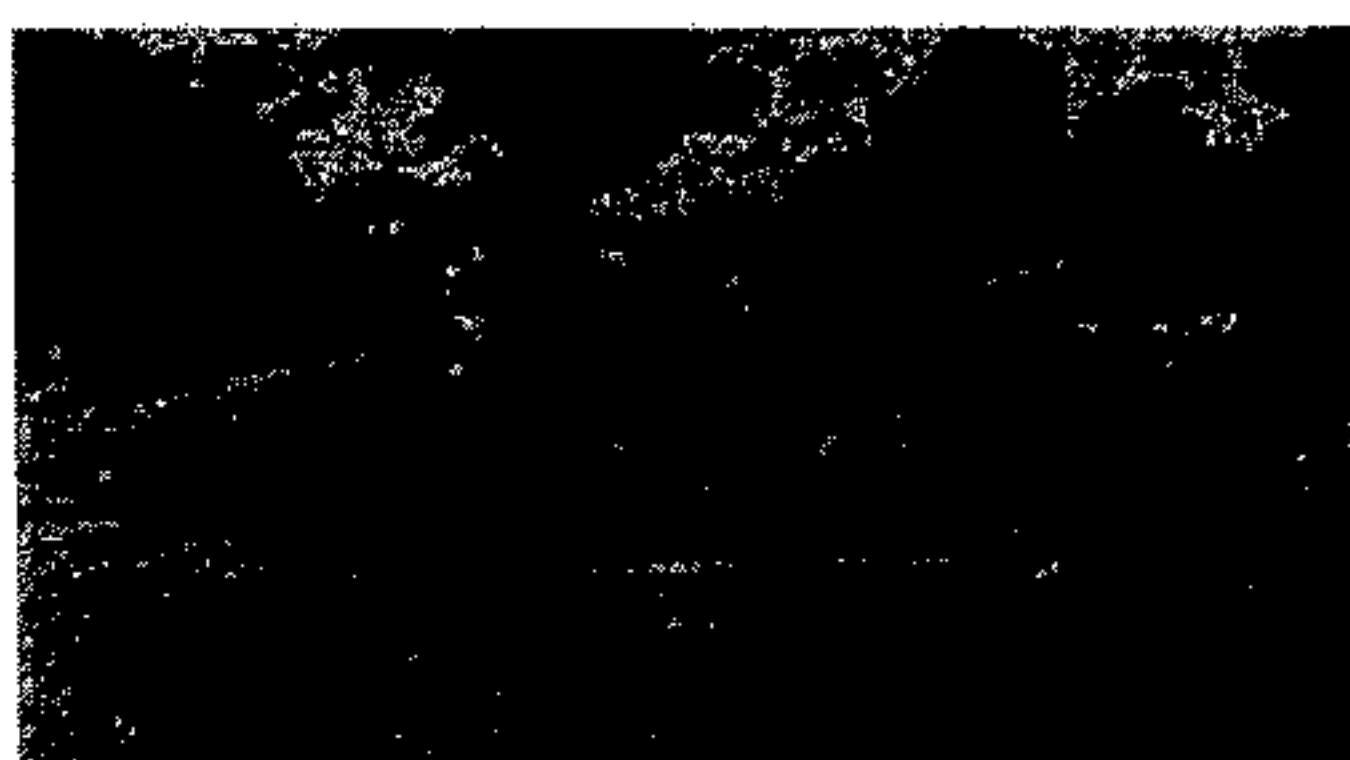
Vista direzione Sud Via Timparello



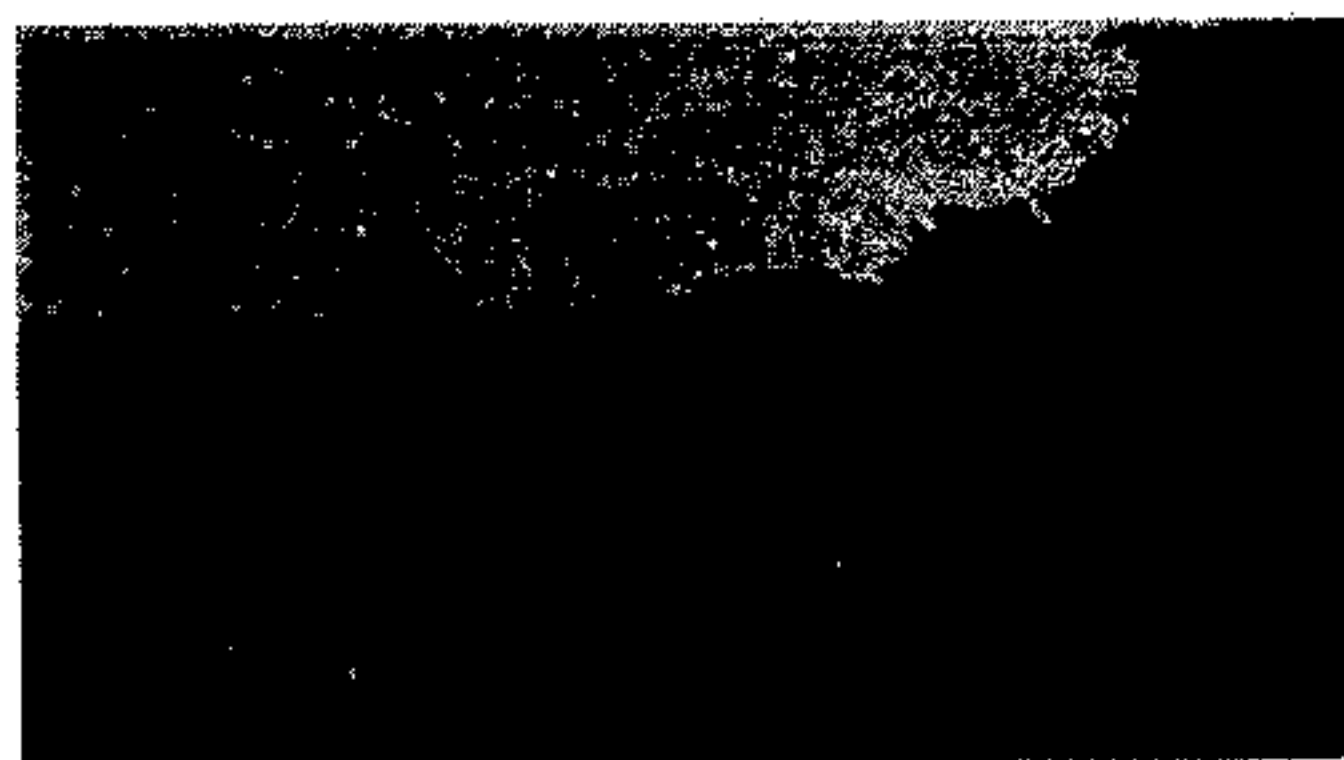
Pozzetto acquedotto ubicato su particella n. 364



Accesso Particella n. 364/362



Cancelli ingresso particella n. 308 con accesso diretto dalla particella n. 363



Vista area espropriata/particella n. 364

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marina di Mandatoriccio, Cariati, Corigliano-Rossano a 40 Km circa - Crotone a Km 60 circa). 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: Campana, la Stonehenge della Calabria, Sila, impianti sciistici e luoghi paesaggistici, Rossano, codice purpureo, museo...



Campana - Stonehenge della Calabria



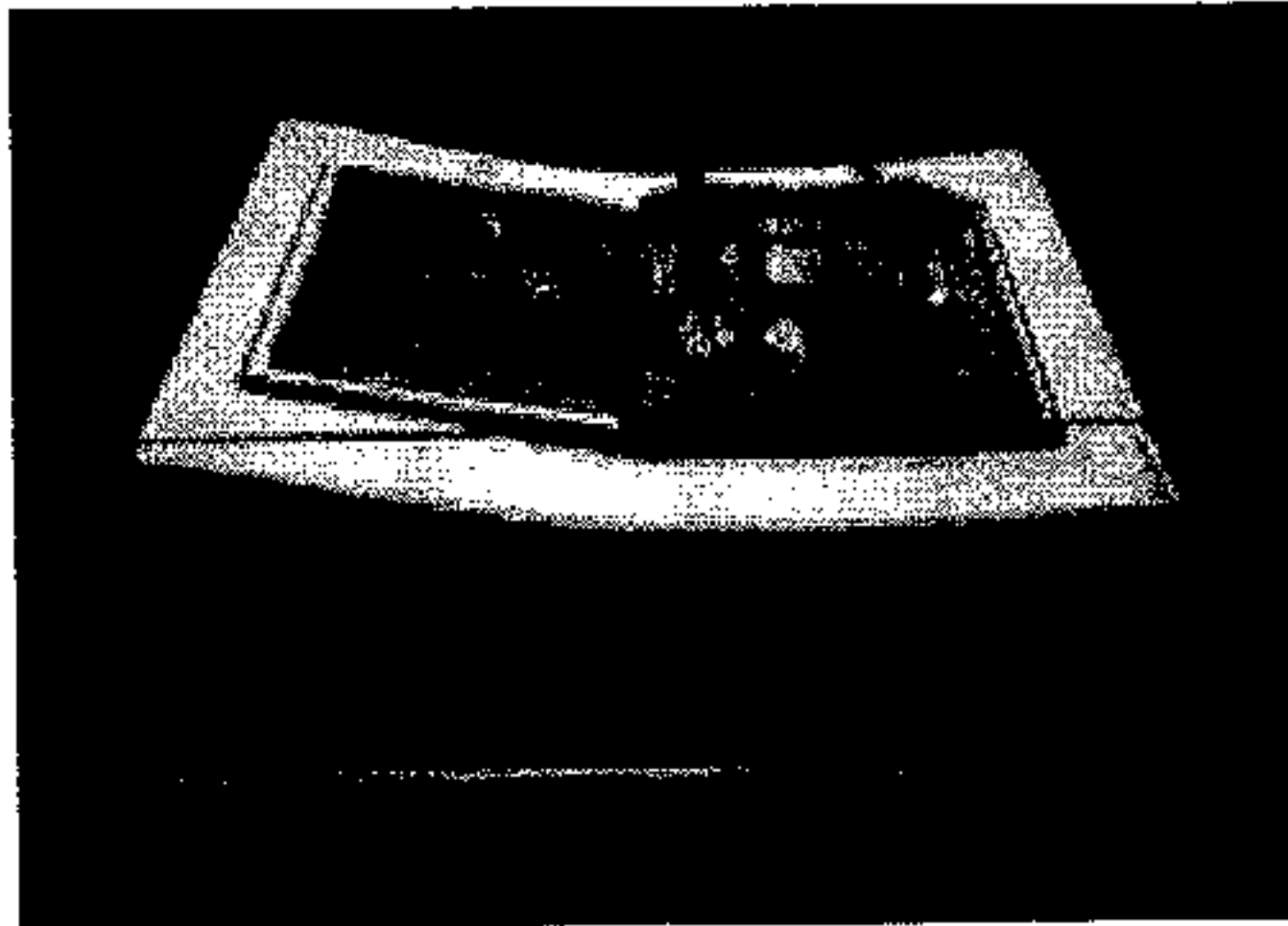
Impianti sciistici della Sila



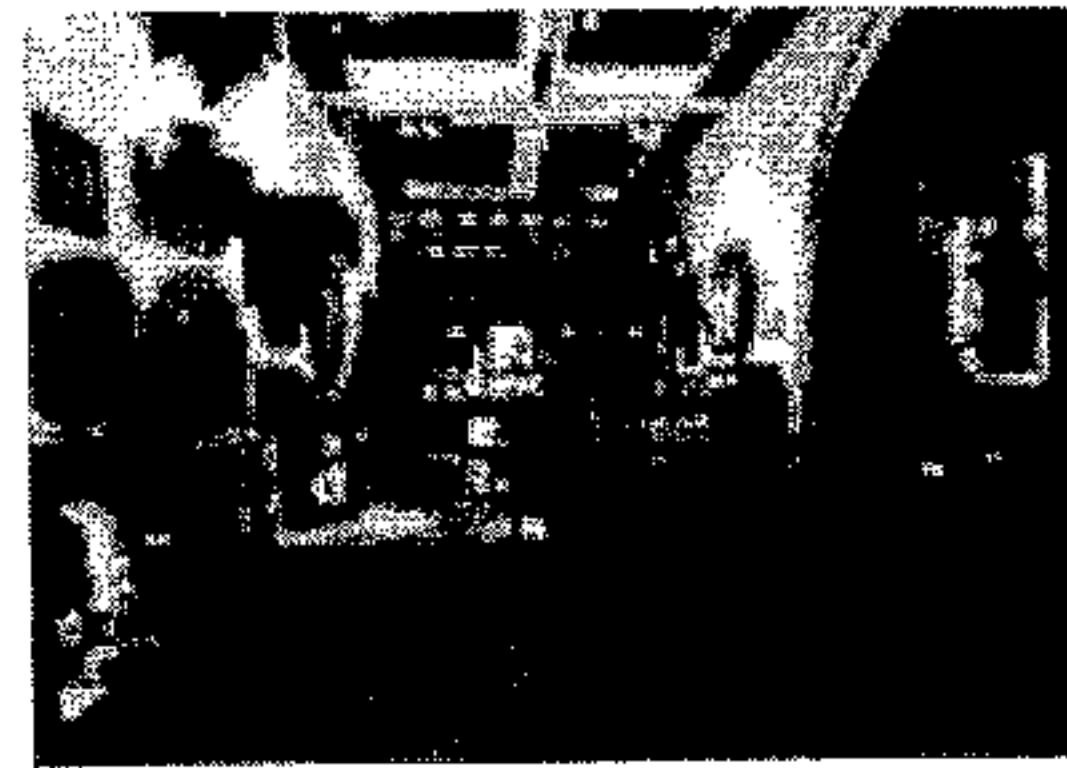
Centro della Sila - Camigliatello



Piazza Duomo di Rossano



Codice Purpureo - Rossano



Museo della liquirizia - Rossano

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

panoramicità:

buone ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

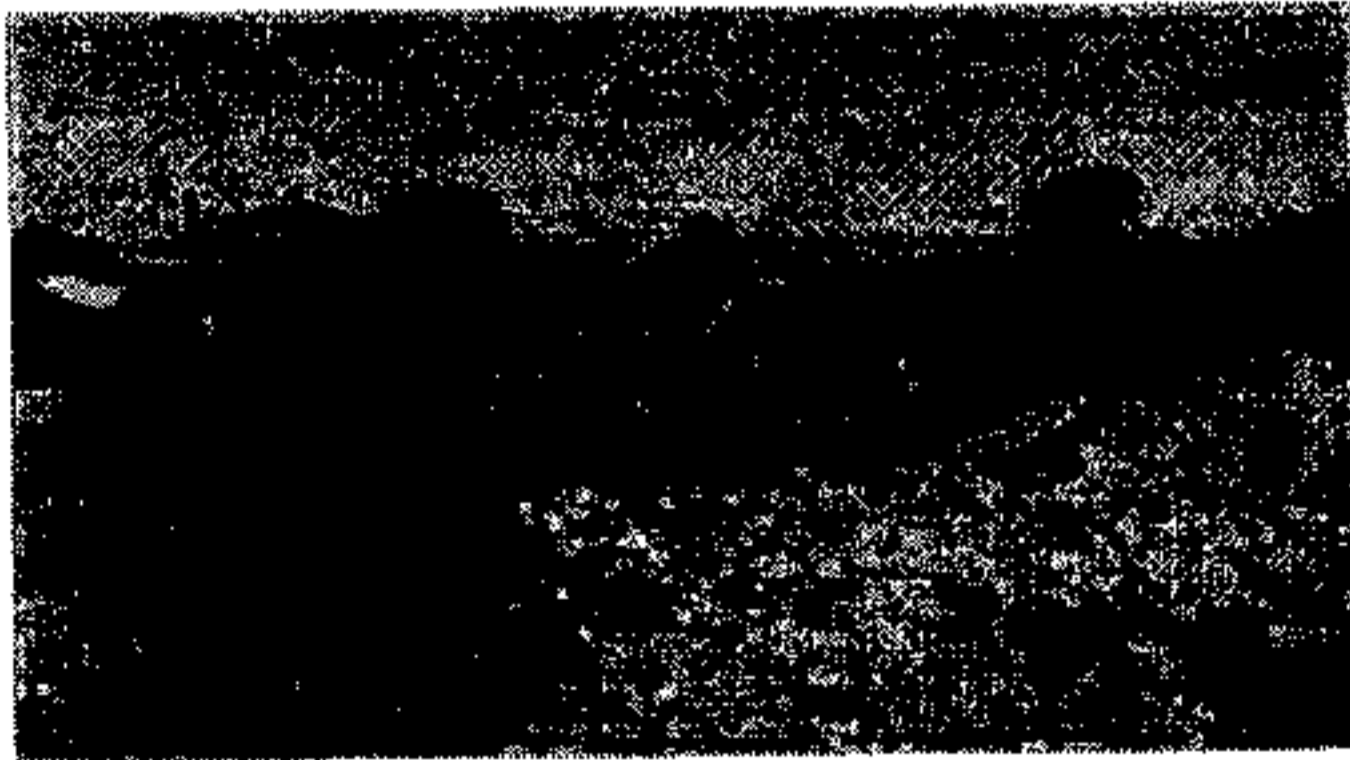
molto scarse ★★★★★★★★

servizi:

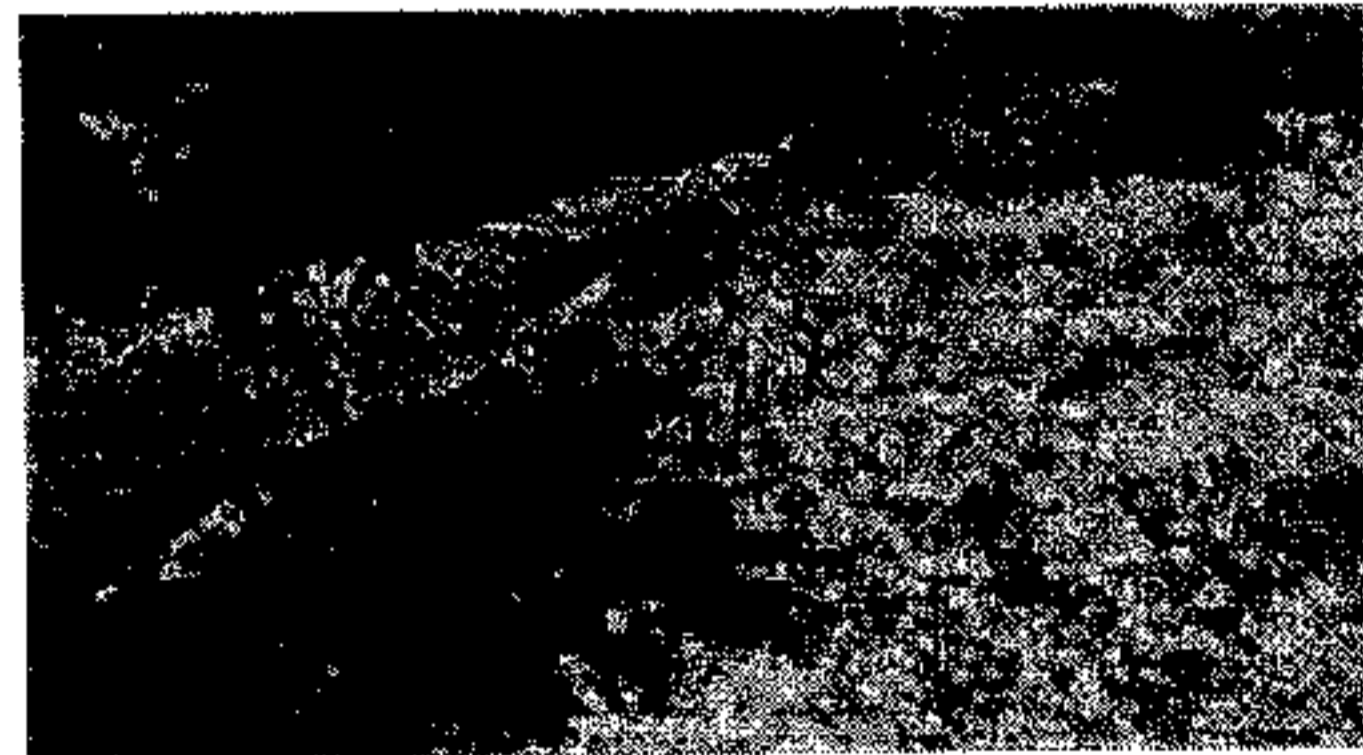
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

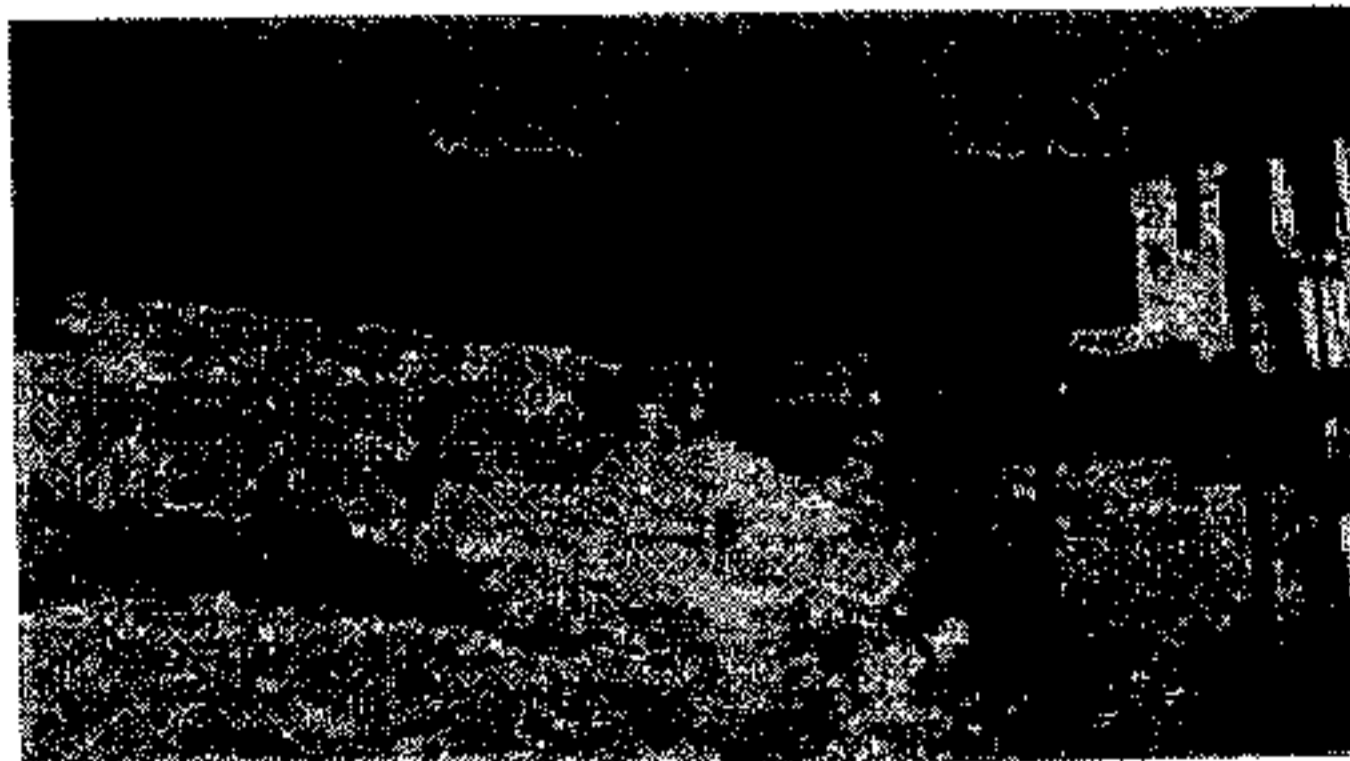
Per come già descritto, il terreno in oggetto è decentrato a nord dell'abitato del paese di Mandatoriccio, in zona periferica del centro abitato, che comunque è distanza solo 200 metri circa; al terreno si accede da Via Timparello, identificabile nella principale arteria comunale che dalla chiesa madre dei Santi Pietro e Paolo, conduce al cimitero comunale, ubicato al di fuori del perimetro urbano. Il terreno in oggetto, nella sua maggiore consistenza, si presenta con una orografia alquanto scoscesa e dislivelli che in alcuni punti assumono pendenze tali, che nell'attuale stato dei luoghi ne preclude l'accesso veicolare. Accedendo dalla via comunale, una volta raggiunta la porzione di area individuata con la particella n. 362, lo stato dei luoghi, riscontrato nel sopralluogo effettuato in data 22 Luglio 2022, restituisce una prima porzione di area pressochè pianeggiante con dislivelli contenuti, di forma pressochè trapezoidale, corrispondente all'intera larghezza dell'area per una profondità compresa tra circa 35 / 40 metri lineari, per una superficie, computata sulla scorta di un rilievo topografico effettuato sul posto mediante ausilio di strumentazione topografica, pari a mq. 1.100 circa. Detta superficie, pari a mq. 1.100 circa, al netto di una piccola porzione di area di circa 60 mq. occupata dal muro di sostegno ed in parte dalla limitrofa strada comunale, di fatto, identifica la sola porzione di area su cui si potrebbe procedere all'edificazione immediata e diretta di un eventuale fabbricato, giacchè la rimanente superficie non è di fatto utilizzabile senza l'esecuzione di necessarie ed indispensabile opere di consolidamento e parziale livellamento dei piani di campagna, previo autorizzazione inerente al predetto vincolo idrogeologico. Lo stato di manutenzione del terreno in oggetto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, è quello di un immobile in stato di abbandono, incolto con presenza di erbacce e rovi, meno diffusi nella porzione di area pianeggiante, di fatto accessibile, e maggiormente estesi sin dalla porzione di area da cui si materializza la linea di variazione della pendenza sino al suo versante est, al punto di impedirne l'accesso e la totale visione. Dalla parte superiore, nell'area impervia, è stato possibile scorgere, la presenza di qualche albero di medio fusto, per la quasi totalità ulivo, di cui 5/6, ubicati pressochè al centro dell'area ed altri 2/3, ubicati a ridosso del confine sud/est. In conclusione, ai fini estimativi, la consistenza complessiva del terreno, pari a mq. 3.390 catastali, sarà suddivisa in considerazione, della consistenza dell'area di fatto subito edificabile pari a mq. 1.100 circa, dell'area di fatto edificabile, ma solo previo preventive opere di consolidamento, pari a mq. 1.770 circa, dell'area adibita a strada (p.lla 363), pari a mq. 210, comunque utilizzabile ai fini del computo volumetrico ed infine della porzione di area ricadente in zona E-Agricola, pari a mq. 250 circa.



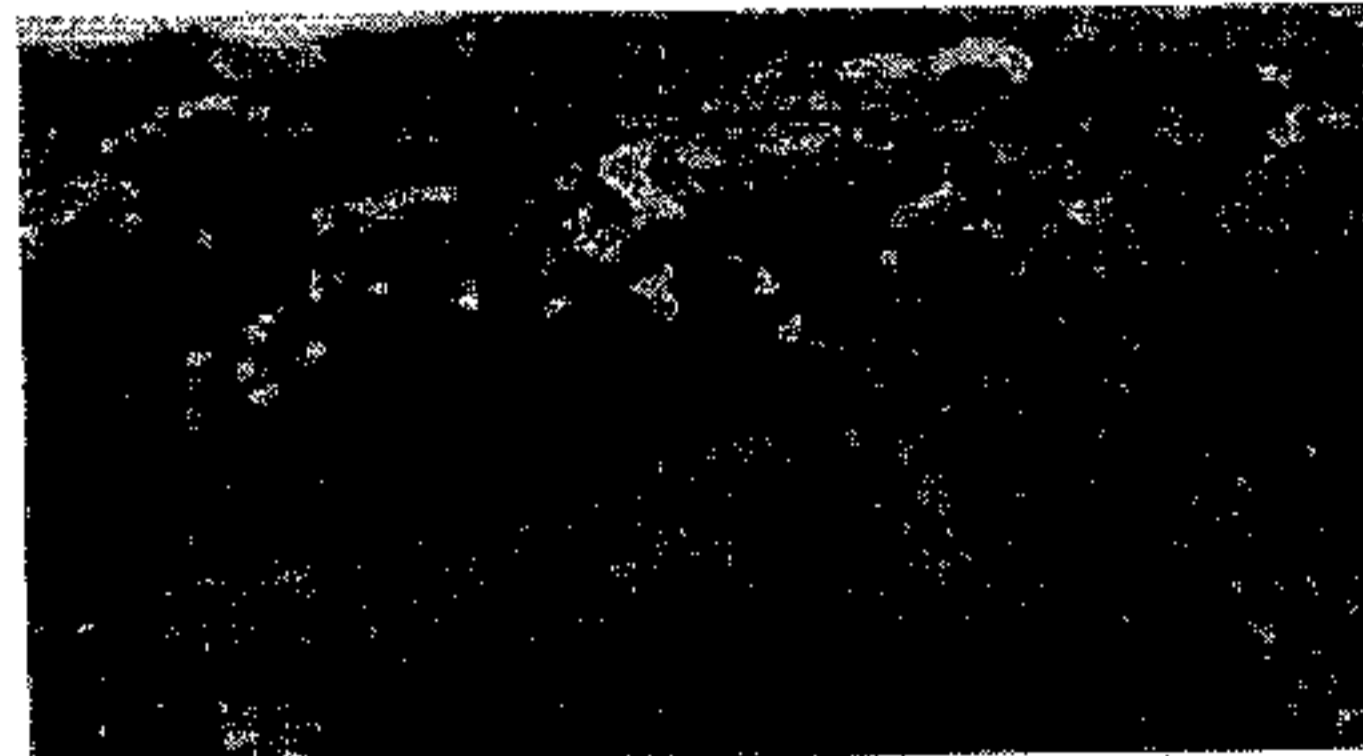
Porzione area mediamente pianeggiante



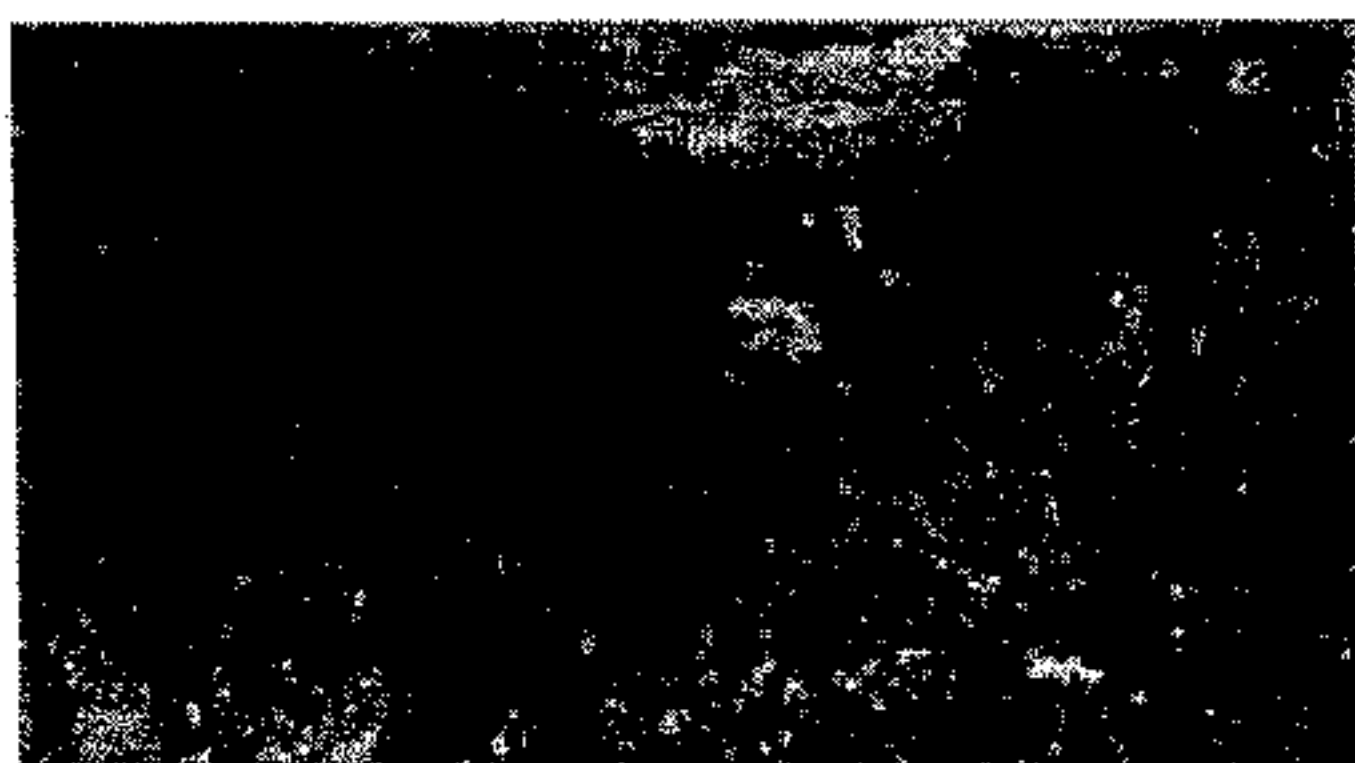
Confine particella n. 362 con Via Timparello



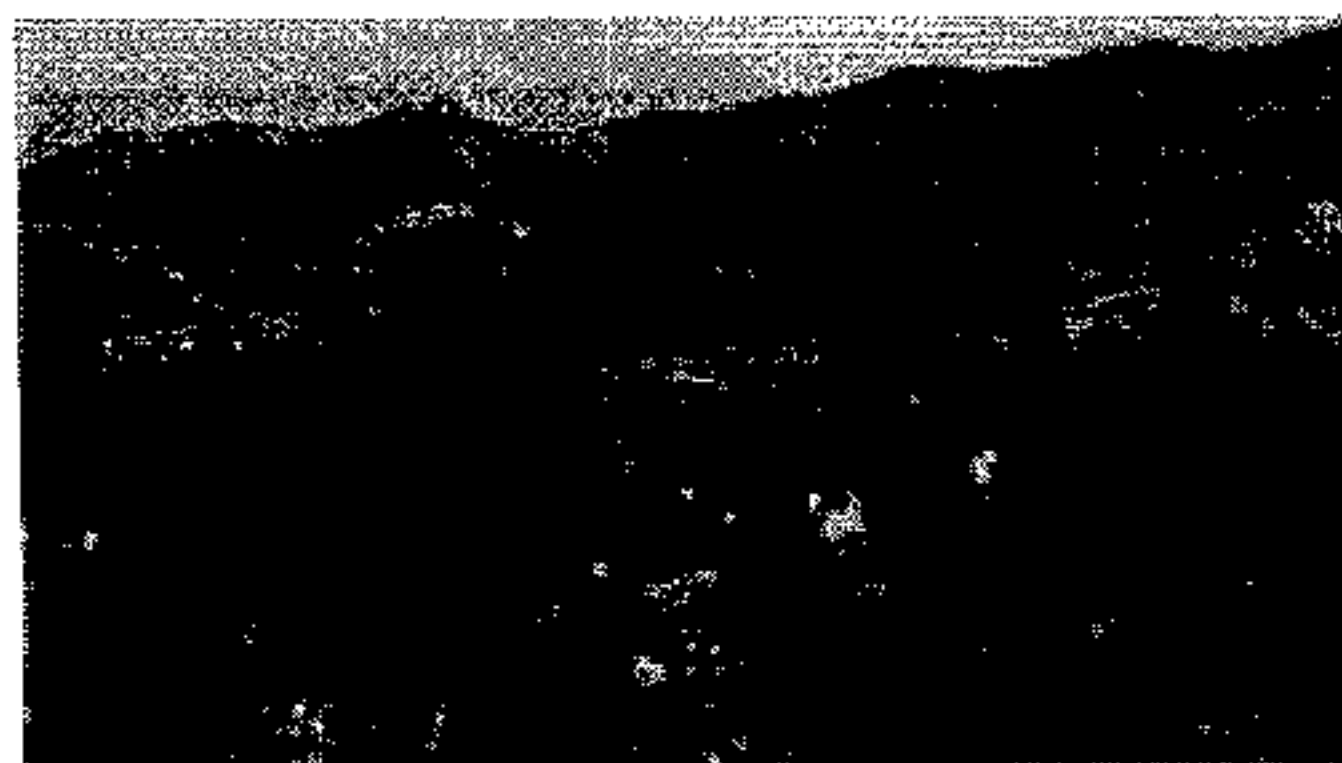
Confine particella n. 370 ex 288



Area centrale particella n. 295



Area confine lato Nord particella n. 295



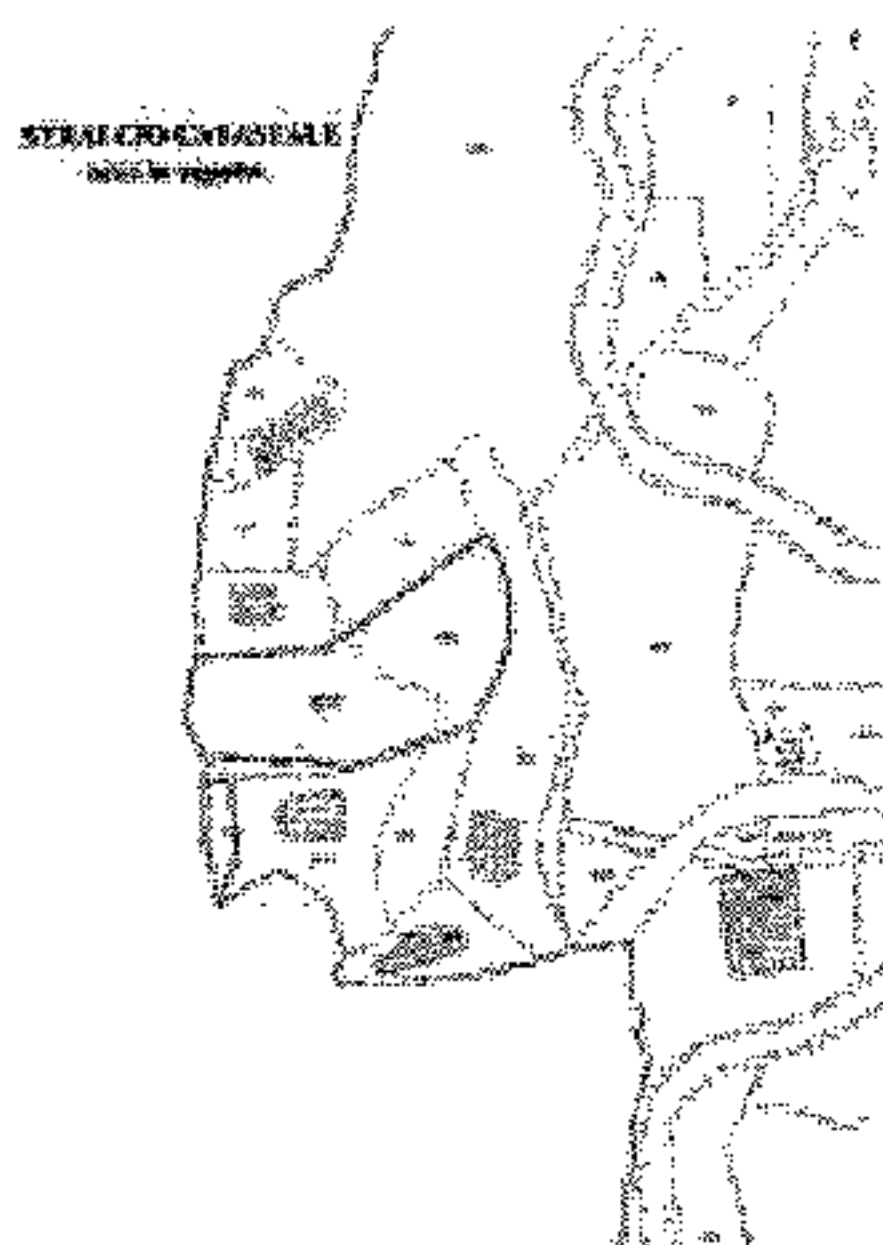
Veduta panoramica

CONSISTENZA:

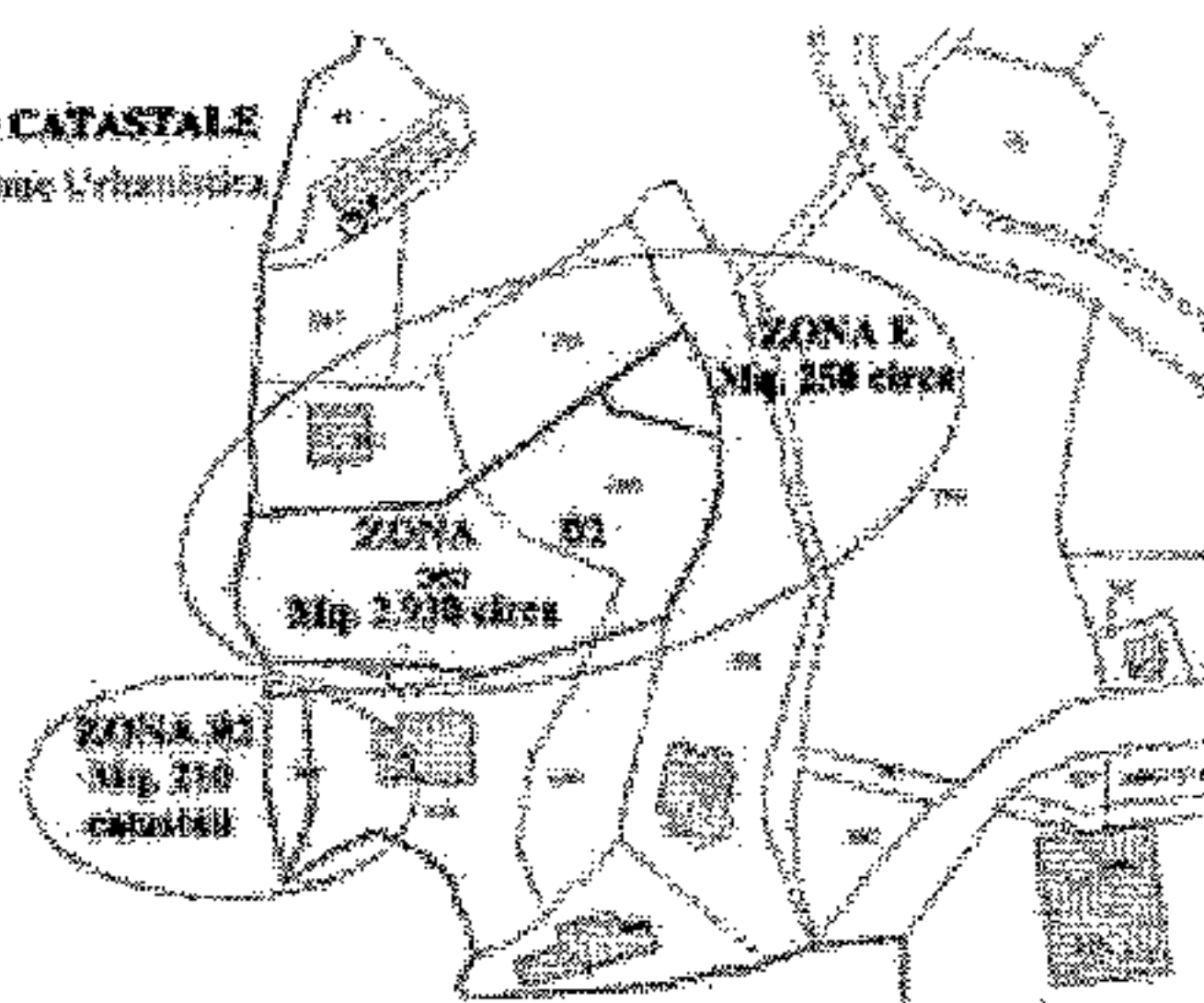
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

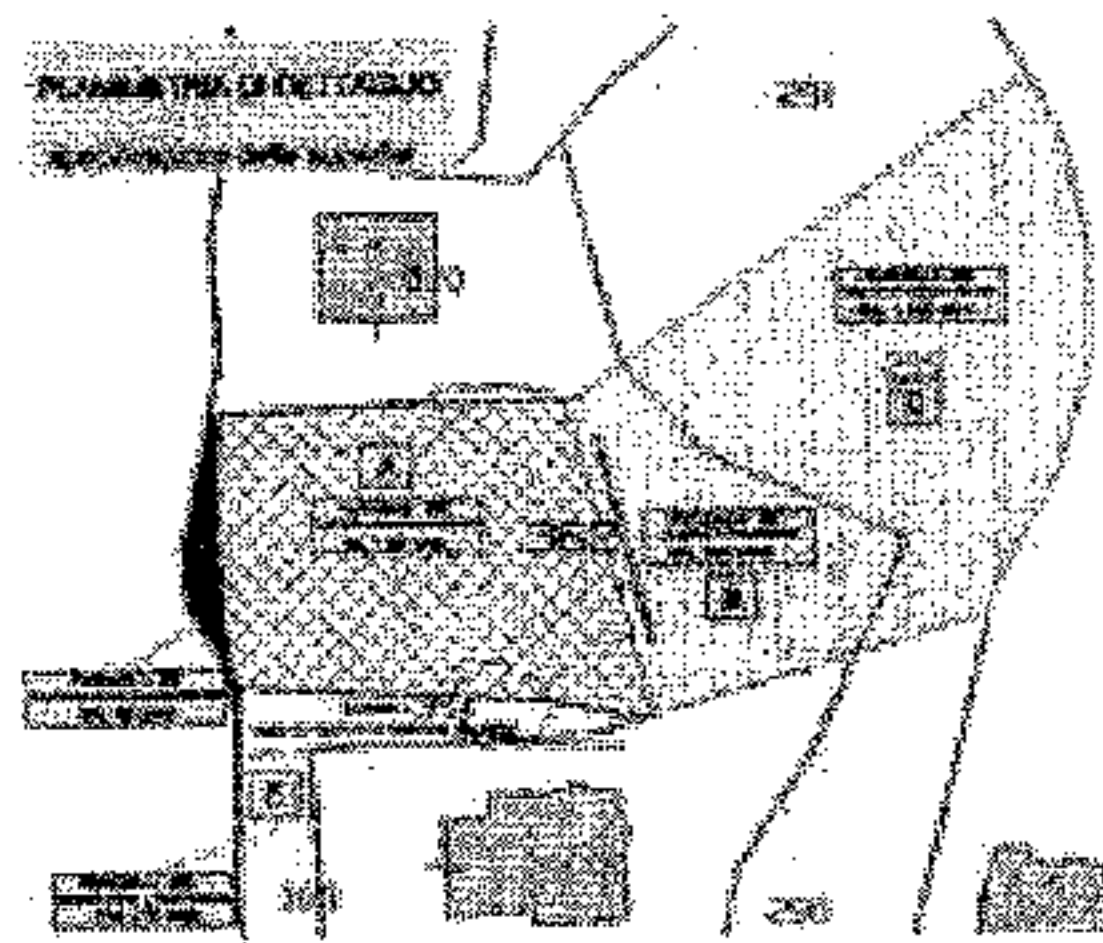
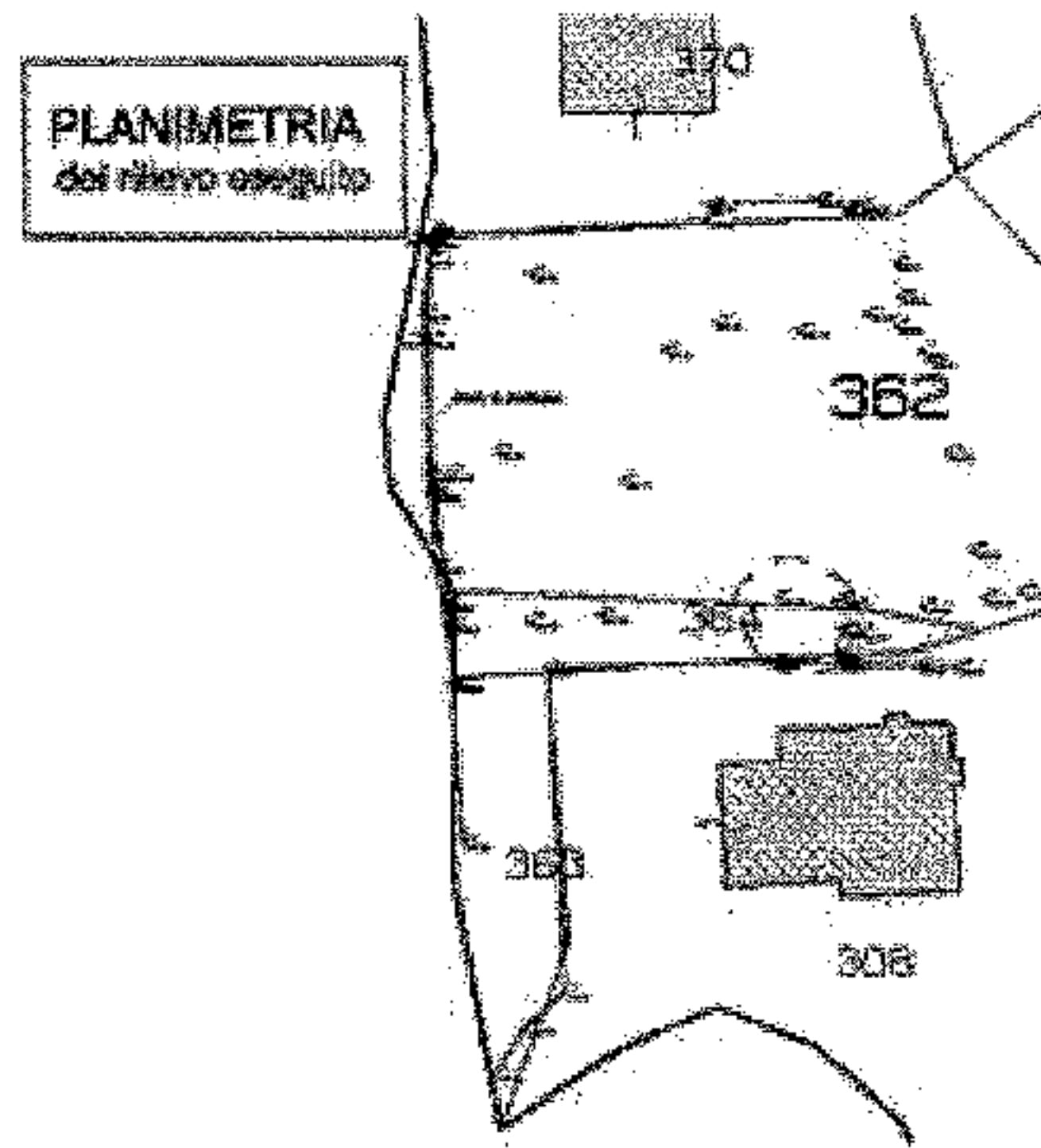
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella n. 362 - Terreno edificabile ricadente in Zona B2 - AREA PIANEGGIANTE	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Particella n. 363 Terreno edificabile ricadente in zona B2 - AREA adibita a Strada di Accesso	210,00	x	100 %	=	210,00
Porzioni delle Particelle n. 362 e n. 295 "edificabile" ricadente in zona B2 - AREA CON DISLIVELLO	1.830,00	x	100 %	=	1.830,00
Porzione della Particella n. 295 "edificabile" ricadente in zona Agricola E	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	3.390,00				3.390,00



STRALCIO CATASTALE con indicazione Urbanistica





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2022

Fonte di informazione: annunci sul web

Descrizione: Terreno in Via degli Oleandri s.n.c., Mandatoriccio

Indirizzo: Via degli Oleandri

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 33,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2022

Fonte di informazione: annunci sul web

Descrizione: Terreno in Via Alfonso Iembolo, s.n.c., Mandatoriccio

Indirizzo: Via Alfonso Iembolo

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 43,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

interviste ad operatori locali (10/10/2022)

Valore minimo: 15,00

Valore massimo: 30,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando che la porzione "pianeggiante" pari a mq. 1.100, è di fatto direttamente edificabile, alla stessa si può applicare il prezzo massimo, pari ad Euro 30,00/mq. derivante dai valori acquisiti, debitamente decurtati al fine di rapportarli dall'ubicazione della zona Stazione/Marina di Mandatoriccio alla ubicazione del "paese"; detta decurtazione viene determinata nella misura del 33 %, ossia in linea con la differenza di valore, a parità di zona urbanistica, riportato sulla delibera del consiglio comunale, per un valore della sola porzione, determinato in Euro 33.000,00. Per la restante porzione di area "edificabile" pari a mq. 1.770, giacchè presenta una natura orografica alquanto in pendenza e con dislivelli di quota variabili (attualmente non accessibile), si applica il prezzo individuato sulla delibera comunale, pari ad Euro 20,00/mq, per un valore della relativa porzione, di Euro 35.400,00. Detto prezzo viene ulteriormente ridotto per la porzione di superficie di mq. 60 assorbita dalla strada comunale, così come per la particella n. 363, adibita a strada; per entrambe le superficie, giacchè comunque computabili ai fini volumetrici, si ritiene di dover applicare il prezzo valore ridotto ad Euro 15,00/mq. che, per una superficie catastale complessiva di mq. 270, determina un valore venale di Euro 4.050,00. Infine per la porzione di area ricadente in zona E- Agricola, pari a mq. 250, si può applica un prezzo medio in linea con le aree agricole, pari a Euro 2,00/mq, per un valore della porzione pari ad Euro 500,00. In conclusione il presunto valore venale complessivo del quoziente di terreno costituente il Lotto 1 in oggetto, è pari ad Euro 72.950,00, per un prezzo medio determinato in Euro 21,63/mq di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.390,00 x 21,52 = 72.952,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sommario opere di recupero e pulitura del soprassuolo, conseguente allo stato di abbandono	-952,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 72.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 72.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita procedendo con il reperimento di dati relativi a fonti dirette e indirette, che nella fattispecie, trattandosi di terreno edificabile ubicato in area interna, la ricerca ha prodotto un solo risultato comparabile appieno, giacchè relativo ad immobile ubicato nella medesima zona, mentre altri risultati, saranno opportunamente abbattuti, al fine di rapportarli al contesto dei luoghi ed alla scarsa realtà del mercato immobiliare inerente il comprensorio in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Pertanto, considerato che il valore inerente l'immobile in vendita nella stessa area è di pienamente comparabile e che i terreni ubicati in altro contesto, presentando caratteristiche intrinseche ed estrinseche non comparabili con l'immobile oggetto di stima, se non per la stessa natura urbanistica "edificabile", i prezzi medi riscontrati saranno adeguatamente ragguagliati, al fine di ottenere un prezzo medio di mercato comparabile con il non fiorente mercato immobiliare del contesto dei luoghi in oggetto. Inoltre, per un ulteriore e più specifico riferimento, in merito alla ricerca del più probabile prezzo di mercato, è stata acquisita la delibera del consiglio comunale (n. 16 del 04/04/2007) con la quale sono stati deliberati i valori venali delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale. Il parametro utilizzato per la stima è quello del prezzo al Mq. di superficie catastale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di MANDATORICCIO, agenzie: Locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO EDIFICABILE	3.390,00	0,00	72.000,00	72.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

Riduzione del 3% per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 2.160,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che, siamo in presenza di un quoziente di terreno pressochè intercluso, in quanto accessibile solo da Via Timparello per il tramite della sola particella n. 363, essendo che per tutta la restante linea di confine della particella n. 362, confinante con la predetta via comunale, è presente un dislivello di quota, variabile da 70 cm circa a oltre 2 mt. che ne precludono qualsiasi possibilità di accesso da altri punti, con la restante consistenza interclusa tra altre proprietà limotrofe, si esclude ogni possibile valutazione di divisibilità del lotto.

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: €. 69.840,00

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: €. 69.840,00

data 13/10/2022

il tecnico incaricato
GIACOMO GRISOLIA