



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 124/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Fino 1 Securitisation S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Fabiola Capparelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Domenico Policastro**

CF:PLCDNC68M19D774N

con studio in FRASCINETO (CS) via gullo, 23

telefono: 0981396895

fax: 0981396895

email: policark@libero.it

PEC: policastro.domenico@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
124/2021

## LOTTO 1

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

**A** **deposito artigianale** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino denominato A, inserito nella particella agricola individuata catastalmente al foglio 47 sub.36, è nel mezzo di altri due fabbricati abusivi, alla sinistra la baracca di circa 50 mq ed a destra il magazzino B delle dimensioni di circa 233 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 326 cm. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Valle Marino sn, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

**B** **deposito artigianale** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino B della superficie commerciale di circa 233 mq, è ad unico piano fuori terra. Il solaio del lastrico solare funge attualmente da copertura. Il magazzino B è stato realizzato in adiacenza del magazzino A sul lotto di terreno agricolo individuato catastalmente al foglio 47 sub. 36 completamente abusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Valle Marino, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile abusivo e non presente catastalmente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**C** **terreno agricolo** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **6.990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO PIANEGGIANTE. LO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ED ALLE PLANIMETRIE CATASTALI (AD ESCLUSIONE DELLA PRESENZA DI IMMOBILI ABUSIVI QUALI LA BARACCA (DA DEMOLIRE ED IL MAGAZZINO B DA**



## SANARE).

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 6990, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 7,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**D terreno agricolo** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **1.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo pianeggiante

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 37 (catasto terreni), superficie 1800, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

**E Baracca abusiva** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Baracca abusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 (catasto fabbricati), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile abusivo e non presente catastalmente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.151,30 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>€. 86.699,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.699,90</b>
Data della valutazione:	<b>09/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Precedentemente, fino al 1995, il sig. [REDACTED] insieme alla consorte [REDACTED] sono stati proprietari dell'immobile. Nelle visura catastale del magazzino A è riportato che la sig.ra



██████████ ha diritto di abitazione.

## 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 **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Sull'area esiste il vincolo paesaggistico

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100, in forza di Proprietario (dal 27/10/1995)



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di Proprietario ( fino al 26/10/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 50/100, in forza di Proprietaria ( fino al 26/10/1995)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **2637/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di [REDACTED] presentata il 01/06/1987 con il n. 014252 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge Regionale N.19/2002 e n°25/2022 adottato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Baracca abusiva non conforme  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.  
Questa situazione è riferita solamente a Baracca.  
Baracca abusiva fatiscente e con struttura precaria

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino denominato B abusivo e non accatastato  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della baracca e Considerata la domanda di sanatoria, presentata ai sensi della Legge 47/85 prot.014252 del 01/06/1987 dal sig. [REDACTED] ([REDACTED] pratica di condono n°2637/1985) non ancora definita per come si evince dalla richiesta dell'UTC di elementi integrativi in data 16/04/2020 prot. n°8731, vista la Legge 724/94 art.39 comma 1, che prevede che gli immobili edificati entro il 31/12/1993 possono essere sanati considerato che esiste la domanda in sanatoria (rif. Pratica Condono n°2637/85)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo Documentazione catastale magazzino B: €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici

Questa situazione è riferita solamente a Magazzino B.

Oltre il magazzino A e le particelle di terreno agricolo oggetto di perizia sono presenti due altri fabbricati abusivi, il primo una baracca fatiscente, strutturalmente precaria e non sanabile, il secondo, magazzino denominato B sanabile





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pratica Concessione edilizia in Sanatoria è ancora aperta. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Magazzino denominato B sanabile. Considerata la domanda di sanatoria, presentata ai sensi della Legge 47/85 prot.014252 del 01/06/1987 dal sig. [REDACTED] (pratica di condono n°2637/1985) non ancora definita per come si evince dalla richiesta dell'UTC di elementi integrativi in data 16/04/2020 prot. n°8731, vista la Legge 724/94 art.39 comma 1, che prevede che gli immobili edificati entro il 31/12/1993 possono essere sanati considerato che esiste la domanda in sanatoria (rif. Pratica Condono n°2637/85)

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo delle spese per sanare il magazzino B - Costo di oblazione: €13.716,00
- Calcolo delle spese per sanare il magazzino B - Oneri concessori: €5.765,60
- Calcolo delle spese per sanare il magazzino B - Costo di costruzione: €1.586,00
- Calcolo delle spese per sanare il magazzino B - Documentazione tecnica: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici

Questa situazione è riferita solamente a Magazzini.

Oltre il magazzino A e le particelle di terreno agricolo oggetto di perizia sono presenti due altri fabbricati abusivi, il primo una baracca fatiscente, strutturalmente precaria e non sanabile, il secondo, magazzino denominato B sanabile





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

BENI IN CASTROVILLARI C.DA VALLE MARINO SN, QUARTIERE PIETRAPIANA

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino denominato A, inserito nella particella agricola individuata catastalmente al foglio 47 sub.36, è nel mezzo di altri due fabbricati abusivi, alla sinistra la baracca di circa 50 mq ed a destra il magazzino B delle dimensioni di circa 233 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 326 cm. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Valle Marino sn, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



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 Cosenza distanza 65 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sistema, realizzato agli inizi degli anni '80, è in telai portanti (pilastri e travi) in C.A. incastrati su una fondazione a travi rovesce. I solai sono del tipo misto in C.A. e laterizi (pignatte) muniti di soletta collaborante. La copertura è leggera ad unica falda. La tamponatura esterna è in blocchi di tufo, la tramezzatura interna (WC) è stata realizzata in laterizio intonacato su entrambe le facce per uno spessore complessivo di parete pari a cm.10. Le finiture esterne, nella parte di struttura oggetto di perizia, sono in intonaco civile non rifinito.





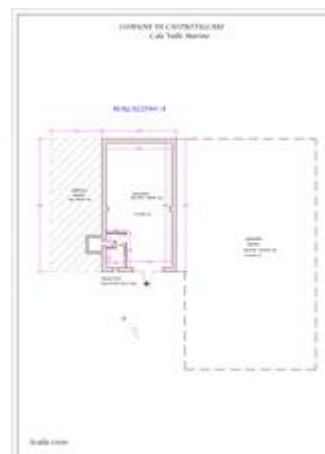


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Magazzino A	78,30	x	100 %	=	78,30
<b>Totale:</b>	<b>78,30</b>				<b>78,30</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/01/2024)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,10

Note: La valutazione del magazzino A è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene eseguito, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si sono desunti i seguenti dati per la stima analitica

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si sono desunti i seguenti dati per la stima analitica:

• Magazzino A - Valore min 1,60 €/mq, Valore max 2,10 €/mq, Si assume il valore medio perchè il magazzino A ha rifiniture economiche, però è di piccole dimensioni con all'interno il servizio igienico, pertanto il Valore medio è di 1,80 €/mq

V.M. 1,80 €/mq x 78,00 mq = €. 140,40 (valore di locazione mensile)

Pertanto in questi casi è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

a) Fitto mensile Rm lordo = 140,40 €/mese

1. Oneri fiscali : 20%;

2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>1.350,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>4%</b>
Valore immobile:	<b>33.750,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfetario per difformità varie, incluso il costo delle integrazioni per l'ottenimento della Concessione edilizia in Sanatoria e altri vizi occulti	-5.062,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 28.687,50</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 28.687,50</b>

BENI IN CASTROVILLARI C.DA VALLE MARINO SN, QUARTIERE PIETRAPIANA

**DEPOSITO ARTIGIANALE**



## DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino B della superficie commerciale di circa 233 mq, è ad unico piano fuori terra. Il solaio del lastrico solare funge attualmente da copertura. Il magazzino B è stato realizzato in adiacenza del magazzino A sul lotto di terreno agricolo individuato catastalmente al foglio 47 sub. 36 completamente abusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Valle Marino, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile abusivo e non presente catastalmente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



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 Cosenza distanza 65 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sistema costruttivo, è stato realizzato all'incirca nei primi anni '90 con in telai portanti (pilastri e travi) in C.A. incastrati su una fondazione a travi rovesce. I solai sono del tipo misto in C.A. e laterizi (pignatte) muniti di soletta collaborante. Non è stata ancora realizzata la copertura, pertanto, attraverso il lastrico solare filtra l'acqua piovana all'interno del magazzino B. La tamponatura esterna è in blocchi di tufo con sezione complessiva di 35 cm. Le finiture esterne nella facciata di ingresso, sono in intonaco civile non rifinito, mentre le altre pareti esterne non sono state ancora intonacate. Anche al suo interno, le pareti sono intonacate con intonaco non rifinito.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino B	233,00	x	100 %	=	233,00
<b>Totale:</b>	<b>233,00</b>				<b>233,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Magazzino B - Valore min 1,60 €/mq, Valore max 2,10 €/mq, Si assume il valore minimo perchè il magazzino è periferico rispetto il centro urbano ed è di sprovvisto di servizio igienico, pertanto: Valore min 1,60 €/mq*

*V.M. 1,60 €/mq x 233,00 mq = €. 372,80 (valore di locazione mensile)*

*Peraltro in questi casi è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.*

*Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:*

*a) Fitto mensile Rm lordo = 372,80 €/mese*

- 1. Oneri fiscali : 20%;*
- 2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 4 % (investimento)*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>3.500,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>4%</b>
Valore immobile:	<b>87.500,00</b>

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Spese di Completamento (copertura, intonaci, impianti elettrici , ecc.)	-17.500,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN CASTROVILLARI C.DA VALLE MARINO SN, QUARTIERE PIETRAPIANA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **6.990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

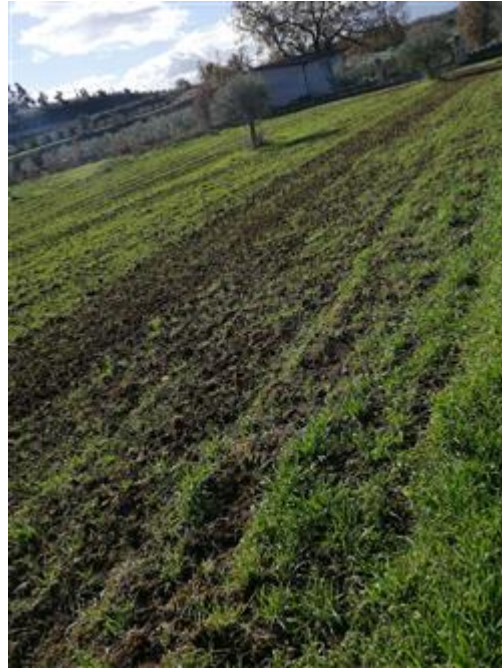
**TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO PIANEGGIANTE. LO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ED ALLE PLANIMETRIE CATASTALI (AD ESCLUSIONE DELLA PRESENZA DI IMMOBILI ABUSIVI QUALI LA BARACCA (DA DEMOLIRE ED IL MAGAZZINO B DA SANARE).**

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 6990, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 7,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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





#### 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 Cosenza distanza 65 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo lotto C	6.990,00	x	100 %	=	6.990,00
<b>Totale:</b>	<b>6.990,00</b>				<b>6.990,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Contrada Valle Marino

Superfici principali e secondarie: 6990

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.980,00 pari a 2,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 13.980,00 pari a 2,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.980,00 pari a: 2,00 Euro/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.980,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.980,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.980,00**

BENI IN CASTROVILLARI C.DA VALLE MARINO SN, QUARTIERE PIETRAPIANA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **1.800,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Terreno agricolo pianeggiante

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 37 (catasto terreni), superficie 1800, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie:  
seminativoIl terreno







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 Cosenza distanza 65 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo corpo D	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
<b>Totale:</b>	<b>1.800,00</b>				<b>1.800,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: C.da Valle Marino

Superfici principali e secondarie: 1800

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.600,00 pari a 2,00 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.600,00**

**BENI IN CASTROVILLARI C.DA VALLE MARINO SN, QUARTIERE PIETRAPIANA**



## BARACCA ABUSIVA

### DI CUI AL PUNTO E

**Baracca abusiva** a CASTROVILLARI C.da Valle Marino sn, quartiere Pietrapiana, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Baracca abusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 303 (catasto fabbricati), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile abusivo e non presente catastalmente

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.



#### 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 Cosenza distanza 65 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La baracca è stata realizzata con pietre, laterizi, tavole e altri materiali reperiti, con copertura leggera in pannelli di alluminio. Fabbricato fatiscente, con struttura precaria non sanabile, dovrà essere demolita



#### CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Baracca	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di demolizione e trasporto a discarica	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. -3.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -3.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore risultante dalla stima analitica attraverso i canoni di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	deposito artigianale	78,30	0,00	28.687,50	28.687,50
B	deposito artigianale	233,00	0,00	70.000,00	70.000,00
C	terreno agricolo	6.990,00	0,00	13.980,00	13.980,00
D	terreno agricolo	1.800,00	0,00	3.600,00	3.600,00
E	Baracca abusiva	50,00	0,00	-3.500,00	-3.500,00
				<b>112.767,50 €</b>	<b>112.767,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.067,60**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.699,90**

#### 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: **€. 86.699,90**

data 09/02/2024



il tecnico incaricato  
Domenico Policastro

