



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Valeria Pugliese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Antonio Cerbino

CF:CRBGPP59P01C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26

telefono: 098122552

fax: 098122552

email: cerbino_franco@virgilio.it

PEC: giuseppeantonio.cerbino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
108/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a CASSANO ALLO IONIO C.DA CACCIANOVA SNC, della superficie commerciale di **70.903,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Struttura Ricettiva di tipo Agrituristico con accessori, composta da tre corpi immobiliari:

1 A - Fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, contenente: -al piano primo due appartamenti, ad uso abitazione dei titolari, con annesso terrazzo coperto ad uso locale tecnico; -al piano terra, un ristorante completo di cucina, dispensa, forno per pizzeria, zona bar, sale ricevimenti e servizi igienici; -al piano seminterrato si trovano localidi adibiti ad attività ludiche, servizi igienici, depositi e garage. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. Alcune strutture che compongono la copertura di una delle sale ricevimenti sono in legno lamellare. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi di allarme e video sorveglianza. Il piano seminterrato si presenta parzialmente rifinito, internamente, ma funzionale con infissi metallici esterni e porte interne in legno, alcuni locali e servizi igienici sono rifiniti in modo omogeneo rispetto ai piani superiori. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso. Sono presenti una piscina, un bar, tettoie per l'accoglienza e rilassamento, i servizi igienici e le docce, tutto fruibile con sistemi di sicurezza e a norma. In particolare le tettoie sono state realizzare in legno con manto di copertura coibentato, tutto adeguato architettonicamente. Il sistema di depurazione e compensazione delle acque della piscina avviene attraverso un vasca di compensazione, mentre, la depurazione dei liquami fognari avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate.

2 A - N. 8 fabbricati di cui: --- n. 1 a due piani fuori terra, contenente: -al piano primo, camere e servizi igienici; -al piano terra, reception, uffici e servizi igienici; --- n. 2 casette, tipo B, con due alloggi a piano terra, ciascuna; ---n. 1 casetta, tipo C, con due alloggi e servizi per diversamente abili a piano terra; ---n. 4 casette, tipo D, con due alloggi a piano terra. Si precisa che sulle casette B1-B2-C-D1-D2-D3 vi è installato un impianto fotovoltaico da circa 60Kwp che fornisce energia al complesso agrituristico. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi termici caldo/freddo. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili e pedonali, oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso, inoltre, la corte è completa di impianto di illuminazione e videosorveglianza per la sicurezza. L'impianto di depurazione dei liquami fognari è collegato allo stesso impianto che serve il corpo immobiliare n. 1 A, p.lla 339 sub 3, avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate. Maggiori dettagli potranno rilevarsi dagli elaborati tecnici allegati alla presente perizia.

3 A - Terreno Agricolo coltivato ad Uliveto, con cultivar Cassanese e Carolea, intensivo, irrigabile

attingendo acqua dal canale consortile, età circa 40 anni, con impianto d'irrigazione a pianta, orografia pianeggiante, attualmente risulta coltivato regolarmente ed in produzione, sito nel Comune di Cassano All'Jonio, Contrada Caccianova, si raggiunge attraverso la strada interpodereale Laccata, è composto da due appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 66.090. In catasto al foglio 22 p.lle 338 e 340.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 A (S1 - T - 1) 2 A (T - 1), ha un'altezza interna di 1 A (3,00 - 3,50 - 3,75) 2 A (2,80). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 13.500,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: [REDACTED] Terreni p.lle 338 e 340 , e fabbricati p.lle 339 sub 2 e 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 339 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 9.880,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da PARTICELLA GRAFFATA CON LA P.LLA 341 SUB 3

Coerenze: Terreni p.lle 338 - 340 e fabbricati p.lla 339 sub 3 di prop. [REDACTED]

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 9.880,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA SNS, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trattasi di particella graffata con la p.lla 339 sub 2

Coerenze: Riporta gli stessi confini della p.lla 339 sub 2 essendo graffate

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 338 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 6941, reddito agrario 28,68 €, reddito dominicale 25,09 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Riporta gli stessi confini della p.lla 338 porzione AA

- foglio 22 particella 340 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 56170, reddito agrario 232,08 €, reddito dominicale 203,07 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fabbricati p.lla 339 sub 3, p.lla 339 sub 2 e p.lla 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

- foglio 22 particella 338 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1539, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,38 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fabbricati p.lla 339 sub 3, p.lla 339 sub 2 e p.lla 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

- foglio 22 particella 340 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 1440, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fabbricati p.lla 339 sub 3, p.lla 339 sub 2 e p.lla 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 A (3) 2 A (2) piano, 1 A (2) 2 A (2) piano fuori terra, 1 A (1) piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70.903,00 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:	€ 3.995.642,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.995.642,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo LOCAZIONE anni 6 rinnovabili, stipulato il 09/07/2020, con scadenza il 09/07/2026, registrato il 09/07/2020 a Cosenza ai nn. 000783-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 14.400,00.

Tr [redacted] di L. [redacted]
 di [redacted] e la [redacted]
 co a qu [redacted] ratuito, per la
 quote ip [redacted] e i germani comproprietari dei due
 terzi, [redacted] e [redacted]

I terreni, che compongono il lotto unico unitamente ai fabbricati della struttura agrituristica, sono condot [redacted] i Comodato d'Uso Gratuito, per la quote [redacted] pu [redacted]
 [redacted] e i germani comproprietari dei due terzi, [redacted] e [redacted]
 [redacted] strovillari uff. di Ca [redacted] 7.1 [redacted] ri
 r la quota di un terzo in proprietà di [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTE:

--- La costituzione di vincolo di destinazione con atto ai rogiti del Notaio Laurito [redacted] di Trebisacce del 25 ottobre 2002, rep. 54807, trascritto il 07 novembre 2002 ai nu [redacted] . 25325 ed R.P. 19 [redacted] dic [redacted] 0
 contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] sopra general
 quota di 1/3 (un terzo) ciascuno dell'intero su terreni siti in Cassano All'lonio al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 22 particelle 96, 106 e 108, allo scopo di ottenere il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di una struttura alberghiera di tipo agriturismo;

--- La cessione di pignoni con atto ai rogiti del Notaio Perrotta Ilaria di Castrovillari del 14 luglio 2020, rep. n. 2743/1579, trascritto il 20 luglio 2020 ai numeri R.G. 14849 ed R.P. 10807 a favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO- MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A.,
 o [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] sopra
 p

di 1/3 (un terzo) ciascuno della piena proprietà su fabbricati per attività agricole siti in Cassano All'Jonio, Contrada Caccianova, censiti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22 particella 339 sub. 2 graffato con particella 341 subalterno 3, e al foglio 22 particella 339 sub. 3, entrambi di categoria D/10.

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:

atto di asservimento dell'area identificata al FG.22 P. 96-106-108-110;FG.23 P.107-109-110-122 della superficie di 122.540, stipulato il 25/10/2002 a firma di NOTAIO [REDACTED] LAURITO ai nn. 54807 di repertorio, registrato il 28/10/2002 a AMENDOLARA ai nn. 227 SERIE II, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 3.874,28.

Importo capitale: 1.937,14

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2020 a firma di PERROTTA ILARIA ai nn. 2742/1578 di repertorio, iscritta il 15/07/2020 a Cosenza ai nn. 14250/1416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.140.000,00.

Importo capitale: 570.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/10/2023 a COSENZA ai nn. 31608/24830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Cassano All'lonio il 03 gennaio 1926, codice fiscale ██████████
 ██████████ to in data 20 novembre 1996, lasciava a succedere in parti uguali

i figli ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (in alcuni
 atti e

██████████ ome ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
 ██████████ nata ██████████ l ██████████ i ██████████ ██████████ la

dichiarazione di successione è stata presentata all'ufficio del Registro di Castrovillari del 30
 giugno 1997, rep. n. 101/205, e trascritta il 20 ottobre 1999 ai numeri R.G. 21544 ed R.P. 16045,
 avente ad oggetto, tra gli altri, la piena proprietà dei terreni siti in Cassano
 All'lonio censiti al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 22 particella 96 (di
 ettari 6,96,10), particella 106 (di ettari 1,99,80) e parti ██████████ 07 (di are 1,40).
 --- Con atto di divisione a stralcio del Notaio Laurito ██████████ di Trebisacce (CS) del 23
 luglio 2002, rep. n. ██████████ r ██████████ agosto 20 ██████████ numeri R.G. 18169 ed R.P.
 14113, la signora ██████████ ██████████ fuoriusciva dalla comunione ereditaria, accettando la

piena proprietaria dei terreni siti in Cassano All'lonio censiti al Catasto Terreni del detto

██████████ g ██████████ i ██████████ r ██████████ ██████████ i s ██████████
 ██████████ e ██████████

restavano in comunione ereditaria, in piena proprietà nella misura di 1/3
 (un terzo) ciascuno dell'intero dei terreni siti in Comune di Cassano All'lonio censiti al
 Catasto Terreni del detto Comune al foglio 22, particelle 108, 96, 106 e 107;

---Con atto del Notaio Perrotta Ilaria di Castrovillari del 14 luglio 2020 rep. n. 2742/157
 20 ai numeri R.G. 14251 ed R.P. 10459 i signori ██████████

██████████ ██████████ ██████████ sopra generalizzati, in parti uguali tra loro,

tacitamente l'eredità del proprio padre ██████████ ██████████ sopra generalizzato, su terreni
 siti in Cassano All'lonio censiti al Catasto ██████████ e ██████████ ne al foglio 22, particella 338
 (di are 84,80), foglio 22, particella 340 (di ettari 5,76,10) e su fabbricati per
 attività agricole siti in Cassano All'lonio, Contrada Caccianova snc, censiti al Catasto
 Fabbricati del detto Comune al foglio 22 particella 339 sub. 2 graffato con particella
 341 subalterno 3, e al foglio 22 particella 339 sub. 3, entrambi di categoria D/10.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riguardo le pratiche inerenti l'istallazione dell'Impianto Fotovoltaico sul tetto delle casette, p.lle 339
 sub 2 e 341 sub 3, non si è riusciti a reperire le eventuali pratiche urbanistiche abilitative.

I terreni oggetto di perizia sono stati asserviti urbanisticamente per la realizzazione del complesso

agrituristico, vedi atto di asservimento allegato alla C.E. 490/2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **490/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA DI TIPO AGRITURISMO ORGANIZZATO, presentata il 17/06/2002 con il n. 8715 di protocollo, rilasciata il 05/11/2002

CONCESSIONE EDILIZIA N. **30/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN AGRITURISMO ORGANIZZATO, presentata il 04/03/2003 con il n. 3843 di protocollo, rilasciata il 19/06/2003

AGIBILITA' PARZIALE N. **1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI AGRITURISMO ORGANIZZATO, presentata il 02/08/2004 con il n. 12747 di protocollo, agibilità del 10/08/2004

AGIBILITA' PARZIALE N. **2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI AGRITURISMO ORGANIZZATO, presentata il 02/08/2004 con il n. 12749 di protocollo, agibilità del 10/08/2004

C I L A N. **212**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 16/03/2021 con il n. 123506/2021 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Prescrizioni urbanistiche relative al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dei terreni siti in agro di Cassano all'Jonio, individuati in Catasto al foglio di mappa n. 22 particelle nn. 338 - 340 sono le seguenti: Zona Agricola "E".

Alla zona Agricola "E" sono assoggettate le seguenti prescrizioni urbanistiche: "Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni".

Che le prescrizioni urbanistiche relative al PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO (PSA) DELLA SIBARITIDE, dei terreni siti in agro di Cassano all'Jonio, individuati in Catasto al foglio di mappa n. 22 particelle nn. 338 - 340 sono le seguenti: Territorio Agricolo e Forestale (TAF) E1 "Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche vocazionali e specializzate".

Per i criteri di intervento di tali aree si rimanda alle norme e regolamenti del PSA adottato.

INOLTRE
(vincoli)

Le suddette particelle di terreno ricadono in area sottoposta ai seguenti vincoli:

1. Vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n°64 e ss.mm.ii.;
 2. La particella n. 340 ricade in minima parte, lungo il lato nord, nella fascia di rispetto fluviale di 150,00 mt (Valle di Lidia), ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo n. 42/2004;
 3. La particella n. 340 ricade in minima parte, lungo il lato nord, in area compresa nei corridoi ecologici di connessione (green way / blue way), elementi della rete ecologica regionale;
- Fatti salvi i vincoli di inedificabilità 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.

- Fatti salvi i vincoli derivanti da leggi Nazionali e Regionali non zonizzate nel P.R.G.;
- Fatte salve le norme di tutela previste dal QTRP Tomo IV.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attività di regolarizzazione urbanistica e catastale dovrà tenere conto di tutte le caratteristiche dello stato di fatto che riguardano la diversa distribuzione interna e l'aspetto architettonico. Le planimetrie catastali del fabbricato che contiene il ristorante non sono conformi allo stato di fatto. Mentre, le planimetrie catastali degli altri immobili sono conformi allo stato di fatto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra situazione autorizzata, catastale e stato di fatto nell'immobile che contiene il ristorante ed altre difformità nelle tettoie amovibili a servizio della piscina e degli appartamenti, inoltre, il terrazzo al piano degli appartamenti è stato coperto con struttura amovibile in ferro e lamiera determinando un locale tecnico che protegge i motori e le unità termiche a servizio dell'intero immobile. (normativa di riferimento: 380/2001 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m. e i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 90

Questa situazione è riferita solamente a Spese tecniche di progettazione per la sanatoria, catastali, oneri e sanzioni al Comune di Cassano All'Jonio.

Per quanto riguarda la difformità sull'immobile ristorante non è stata alterata la struttura portante.



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra situazione autorizzata, catastale e stato di fatto nell'immobile che contiene la reception e le camere. (normativa di riferimento: 380/2001 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m. e i.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 90.

Per quanto riguarda la difformità sull'immobile non è stata alterata la struttura portante. Trattasi di diverse distribuzioni interne ed alcuni elementi architettonici che hanno modificato l'assetto plano volumetrico degli immobili. Spese tecniche di progettazione per la sanatoria, catastali, oneri e sanzioni al Comune di Cassano All'Ionio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO C.DA CACCIAVOVA SNC

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a CASSANO ALLO IONIO C.DA CACCIAVOVA SNC, della superficie commerciale di **70.903,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Struttura Ricettiva di tipo Agriturismo con accessori, composta da tre corpi immobiliari:

1 A - Fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, contenente: -al piano primo due appartamenti, ad uso abitazione dei titolari, con annesso terrazzo coperto ad uso locale tecnico; -al piano terra, un ristorante completo di cucina, dispensa, forno per pizzeria, zona bar, sale ricevimenti e servizi igienici; -al piano seminterrato si trovano localidi adibiti ad attività ludiche, servizi igienici, depositi e garage. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. Alcune strutture che compongono la copertura di una delle sale ricevimenti sono in legno lamellare. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi di allarme e video sorveglianza. Il piano seminterrato si presenta parzialmente rifinito, internamente, ma funzionale con infissi metallici esterni e porte interne in legno, alcuni locali e servizi igienici sono rifiniti in modo omogeneo rispetto ai piani superiori. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso. Sono presenti una piscina, un bar, tettoie per l'accoglienza e rilassamento, i servizi igienici e le docce, tutto fruibile con sistemi di sicurezza e a norma. In particolare le tettoie sono state realizzare in legno con manto di copertura coibentato, tutto adeguato architettonicamente. Il sistema di depurazione e compensazione delle acque della piscina avviene attraverso un vasca di compensazione, mentre, la depurazione dei liquami fognari avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate.

2 A - N. 8 fabbricati di cui: --- n. 1 a due piani fuori terra, contenente: -al piano primo, camere e servizi igienici; -al piano terra, reception, uffici e servizi igienici; --- n. 2 casette, tipo B, con due alloggi a piano terra, ciascuna; ---n. 1 casetta, tipo C, con due alloggi e servizi per diversamente abili a piano terra; ---n. 4 casette, tipo D, con due alloggi a piano terra. Si precisa che sulle casette B1-B2-C-D1-D2-D3 vi è installato un impianto fotovoltaico da circa 60Kwp che fornisce energia al complesso agrituristico. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi termici caldo/freddo. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili e pedonali, oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso, inoltre, la corte è completa di impianto di illuminazione e videosorveglianza per la sicurezza. L'impianto di depurazione dei liquami fognari è collegato allo stesso impianto che serve il corpo immobiliare n. 1 A, p.lla 339 sub 3, avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate. Maggiori dettagli potranno rilevarsi dagli elaborati tecnici allegati alla presente perizia.

3 A - Terreno Agricolo coltivato ad Uliveto, con cultivar Cassanese e Carolea, intensivo, irrigabile attingendo acqua dal canale consortile, età circa 40 anni, con impianto d'irrigazione a pianta, orografia pianeggiante, attualmente risulta coltivato regolarmente ed in produzione, sito nel Comune di Cassano All'Jonio, Contrada Caccianova, si raggiunge attraverso la strada interpodereale Laccata, è composto da due appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 66.090. In catasto al foglio 22 p.lle 338 e 340.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 A (S1 - T - 1) 2 A (T - 1), ha un'altezza interna di 1 A (3,00 - 3,50 - 3,75) 2 A (2,80). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 339 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 13.500,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA SNC, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: [REDACTED] Terreni p.lle 338 e 340 , e fabbricati p.lle 339 sub 2 e 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 339 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 9.880,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da PARTICELLA GRAFFATA CON LA P.LLA 341 SUB 3

Coerenze: Terreni p.lle 338 - 340 e fabbricati p.la 339 sub 3 di prop. [REDACTED]

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/10, rendita 9.880,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA SNS, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trattasi di particella graffata con la p.la 339 sub 2

Coerenze: Riporta gli stessi confini della p.la 339 sub 2 essendo graffate

La particella comprende i fabbricati e la corte attrezzata

- foglio 22 particella 338 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 6941, reddito agrario 28,68 €, reddito dominicale 25,09 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Riporta gli stessi confini della p.la 338 porzione AA

- foglio 22 particella 340 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 56170, reddito agrario 232,08 €, reddito dominicale 203,07 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fabbricati p.la 339 sub 3, p.la 339 sub 2 e p.la 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

- foglio 22 particella 338 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1539, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,38 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fabbricati p.lla 339 sub 3, p.lla 339 sub 2 e p.lla 341 sub 3 di prop. [REDACTED]
- foglio 22 particella 340 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 1440, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: CONTRADA CACCIAANOVA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fabbricati p.lla 339 sub 3, p.lla 339 sub 2 e p.lla 341 sub 3 di prop. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 A (3) 2 A (2) piano, 1 A (2) 2 A (2) piano fuori terra, 1 A (1) piano interrato. Immobile costruito nel 2003 ristrutturato nel 2021.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CASSANO ALL'ONIO, SIBARI, CORIGLIANO ROSSANO, FRANCAVILLA MARITTIMA, CASTROVILLARI E VILLAPIANA). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Archeologico di Sibari .

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
ferrovia distante 12 km
superstrada distante 6 km
porto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

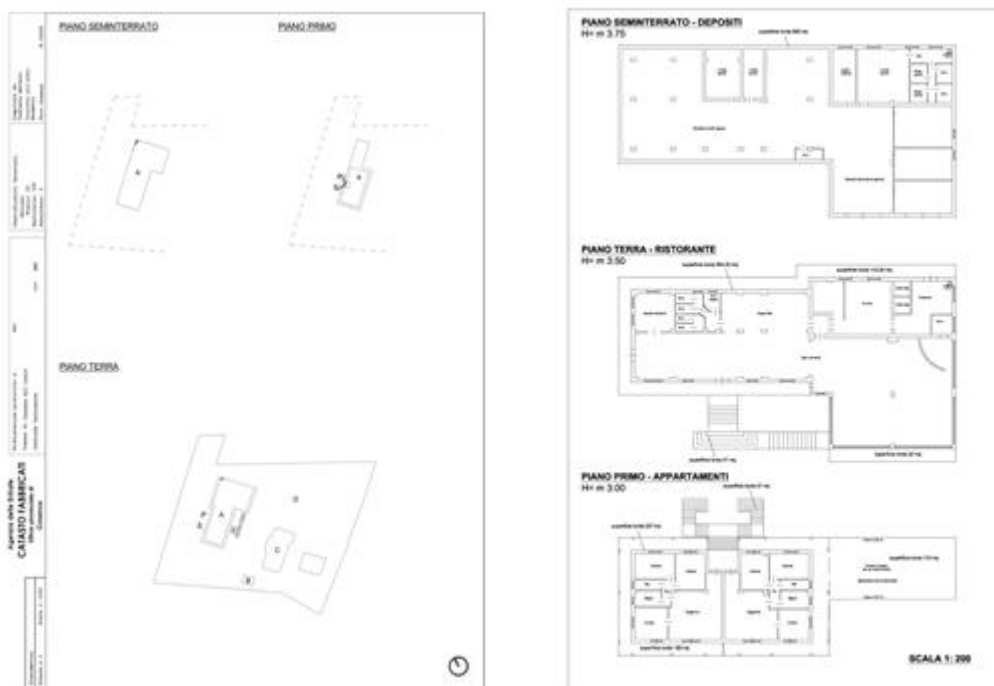
Struttura Ricettiva di tipo Agriturismo con accessori, composta da tre corpi immobiliari:

1 A - Fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, contenente: -al piano primo due appartamenti, ad uso abitazione dei titolari, con annesso terrazzo coperto ad uso locale tecnico; -al piano terra, un ristorante completo di cucina, dispensa, forno per pizzeria, zona bar, sale ricevimenti e servizi igienici; -al piano seminterrato si trovano localidi adibiti ad attività ludiche, servizi igienici, depositi e garage. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. Alcune strutture che compongono la copertura di una delle sale ricevimenti sono in legno lamellare. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi di allarme e video sorveglianza. Il piano seminterrato si presenta parzialmente rifinito, internamente, ma funzionale con infissi metallici esterni e porte interne in legno, alcuni locali e servizi igienici sono rifiniti in modo omogeneo rispetto ai piani superiori. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso. Sono presenti una piscina, un bar, tettoie per l'accoglienza e rilassamento, i servizi igienici e le docce, tutto fruibile con sistemi di sicurezza e a norma. In particolare le tettoie sono state realizzare in legno con manto di copertura coibentato, tutto adeguato architettonicamente. Il sistema di depurazione e compensazione delle acque della piscina avviene attraverso un vasca di compensazione, mentre, la depurazione dei liquami fognari avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate.

2 A - N. 8 fabbricati di cui: --- n. 1 a due piani fuori terra, contenente: -al piano primo, camere e servizi igienici; -al piano terra, reception, uffici e servizi igienici; --- n. 2 casette, tipo B, con due alloggi a piano terra, ciascuna; ---n. 1 casetta, tipo C, con due alloggi e servizi per diversamente abili a piano terra; ---n. 4 casette, tipo D, con due alloggi a piano terra. Si precisa che sulle casette B1-B2-C-D1-D2-D3 vi è installato un impianto fotovoltaico da circa 60Kwp che fornisce energia al complesso agriturismo. Le rifiniture degli ambienti sono di buona qualità con materiali in cotto, gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti; gli infissi in alluminio preverniciato a taglio termico per esterni e porte interne in legno di buona qualità. L'impiantistica, a norma, completa di sistemi termici caldo/freddo. La corte annessa si presenta interamente pavimentata con betonelle nelle zone carrabili e pedonali, oltre un sistema di aiuole e piante che ornano di verde l'intero complesso, inoltre, la corte

è completa di impianto di illuminazione e videosorveglianza per la sicurezza. L'impianto di depurazione dei liquami fognari è collegato allo stesso impianto che serve il corpo immobiliare n. 1 A, p.lla 339 sub 3, avviene attraverso la vasca Imhoff e lo smaltimento dei residui attraverso il prelievo da parte di ditte specializzate. Maggiori dettagli potranno rilevarsi dagli elaborati tecnici allegati alla presente perizia.

3 A - Terreno Agricolo coltivato ad Uliveto, con cultivar Cassanese e Carolea, intensivo, irrigabile attingendo acqua dal canale consortile, età circa 40 anni, con impianto d'irrigazione a pianta, orografia pianeggiante, attualmente risulta coltivato regolarmente ed in produzione, sito nel Comune di Cassano All'Jonio, Contrada Caccianova, si raggiunge attraverso la strada interpodereale Laccata, è composto da due appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 66.090. In catasto al foglio 22 p.lle 338 e 340.





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
1 A - Fabbricati, annessi e corte attrezzata (superfici ragguagliate)	2.638,00	x	100 %	=	2.638,00
2 A - Fabbricati, annessi e corte attrezzata (superfici ragguagliate)	2.175,00	x	100 %	=	2.175,00
3 A - Terreni Agricoli Uliveti	66.090,00	x	100 %	=	66.090,00

Totale:	70.903,00	70.903,00
---------	-----------	-----------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il **valore** complessivo del **corpo 1 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per immobili simili. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agrituristico e Alberghiero pari ad €/mq 1.150,00 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .750,00 per immobili con caratteristiche simili. Pertanto, otteniamo una media di €/mq 950,00.

Procedendo alla determinazione della superficie commerciale andiamo a sommare le varie superfici ragguagliate che compongono l'immobile per cui abbiamo:

Superficie Corte mq $7373,00 \times 0,15$ (Indice di Ragguaglio) = mq 1.106

Superficie Piano seminterrato (locali deposito, garage e servizi ecc.) mq $656,00 \times 0,75$ (I. R.) = mq 492

Superficie Piano Terra (Ristorante, cucina, servizi, sale ricevimenti) mq $564,50 \times 1,00$ (I.R.) + (balconi escale esterne) mq $181,50 \times 0,25$ (I.R.) = mq 610

Superficie Piano Primo (Appartamenti) mq $227 \times 1,00$ (I.R.) + (balconi, terrazzo e scale esterne) mq $245,00 \times 0,25$ (I.R.) = mq 288

Superficie Annessi (Tettoie, bar, servizi igienici, piscina vasca di compensazione) mq $567,71 \times 0,25$ (I.R.) = mq 142

Determiniamo una Superficie Commerciale complessiva di mq 2.638

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 950,00 alla superficie commerciale ed otteniamo un valore complessivo di € 2.506.100, a decurtare le somme per la sanatoria urbanistica e catastale stimati in € 25.000,00 e, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 372.165, pertanto il valore di vendita del corpo 1 A risulta essere € 2.108.935,00 diconsi (Euro Duemilionicentoottomilanovecentotrentacinque/00)

Il **valore** complessivo del **corpo 2 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per immobili con caratteristiche similari. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agrituristico e Alberghiero pari ad €/mq 1.000,00 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .700,00 per immobili con caratteristiche similari. Pertanto, otteniamo una media di €/mq 850,00. All'importo determinato per le casette va sommato il valore dell'impianto fotovoltaico di circa 60 Kwp, montato sui tetti di n. 6 delle casette, del quale si conosce l'importo di spesa sostenuto dalla società Marsalpa, al quale non praticheremo decurtazione per vetustà poichè, detto impianto, fa scaturire maggiore interesse nell'acquisto del lotto.

Procedendo alla determinazione della superficie commerciale andiamo a sommare le varie superfici ragguagliate che compongono gli immobili per cui abbiamo:

-Superficie Corte mq $15044,00 \times 0,10$ (Indice di Ragguaglio) = mq 1.504

-Superficie Fabbricato A: -Piano terra (Reception, uffici e servizi), -Piano primo (Camere e servizi), mq $170,00 \times 1,00$ (I. R.) + balconi e verande mq $36 \times 0,25$ (I.R.) = mq 179

-Superficie Fabbricati B1-B2-C-D1-D2-D3-D4, tutti a Piano Terra (Casette con doppio alloggio) mq $492 \times 1,00$ (I.R.) = mq 492

Determiniamo una Superficie Commerciale complessiva di mq 2.175,00

-Impianto fotovoltaico di nominali 60 Kwp montato sulle casette tipo B1-B2-C-D1-D2-D3, importo rilevato dal contratto di appalto € 80.000,00

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 850,00 alla superficie commerciale ed otteniamo un valore complessivo di € 1.848.750, a decurtare le somme per la sanatoria urbanistica e catastale stimati in € 6.500, a sommare il valore dell'impianto fotovoltaico di € 80.000 e, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 288.337, pertanto il valore di vendita del corpo 2 A risulta essere € 1.633.913 diconsi (Euro Unmilioneaseicentotrentatremilanovecentotredici/00)

Il **valore** complessivo del **corpo 3 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per terreni agricoli con caratteristiche similari, irrigabili, coltivati ad uliveto. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agricolo pari ad €/mq 3,80 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .3,20 per immobili con caratteristiche similari, ponderando i due valori, otteniamo una media di €/mq 3,50. All'importo medio vanno aggiunti: il valore dell'impianto d'irrigazione a pianta, il sesto d'impianto dei cultivar del tipo intensivo, l'età in piena produzione (circa 40 anni), orografia del terreno pianeggiante facilmente coltivabile, la breve distanza dai frantoi della zona per la trasformazione del prodotto, il tutto con una

maggiorazione di €/mq 1,00, quindi si determina un prezzo reale di €/mq 4,50.

Considerata la superficie commerciale corrispondente a quella nominale portata dalle visure catastali abbiamo:

- fg 22 p.lla 338 mq 8.480

- fg 22 p.lla 340 mq 57.610

per un totale di mq 66.090

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 4,50 alla superficie commerciale totale ed otteniamo un valore complessivo di € 297.405, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 44.611, pertanto, il valore di vendita del corpo 3 A risulta essere € 252.794,00 diconsi (Euro Duecentocinquantaduemilasettecentonovantaquattro/00)

Sommando i valori dei tre corpi 1A+2A+3A otteniamo il **valore del lotto unico** pari a **€ 3.995.642,00** diconsi (Euro Tremilioninovecentonovantacinquemilaseicentoquarantadue/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.732.255,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sanatoria urbanistica e catastale	-31.500,00
Decurtazione per vendita giudiziaria 15%	-705.113,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.995.642,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.995.642,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo del **corpo 1 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per immobili simili. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agriturismo e Alberghiero pari ad €/mq 1.150,00 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .750,00 per immobili con caratteristiche simili. Pertanto, otteniamo una media di €/mq 950,00.

Procedendo alla determinazione della superficie commerciale andiamo a sommare le varie superfici ragguagliate che compongono l'immobile per cui abbiamo:

Superficie Corte mq 7373,00 x 0,15 (Indice di Ragguaglio)= mq 1.106

Superficie Piano seminterrato (locali deposito, garage e servizi ecc.) mq 656,00 x 0,75 (I. R.) = mq 492

Superficie Piano Terra (Ristorante, cucina, servizi, sale ricevimenti) mq 564,50 x 1,00(I.R.) + (balconi escale esterne) mq 181,50 x 0,25 (I.R.) = mq 610

Superficie Piano Primo (Appartamenti) mq 227 x 1,00(I.R.) + (balconi, terrazzo e scale esterne) mq 245,00 x 0,25 (I.R.) = mq 288

Superficie Annessi (Tettoie, bar, servizi igienici, piscina vasca di compensazione) mq 567,71 x 0,25 (I.R.) = mq 142

Determiniamo una Superficie Commerciale complessiva di mq 2.638

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 950,00 alla superficie commerciale ed otteniamo un valore complessivo di € 2.506.100, a decurtare le somme per la sanatoria urbanistica e catastale stimati in € 25.000,00 e, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 372.165, pertanto il valore di vendita risulta essere € 2.108.935,00 diconsi (Euro Duemilionicentottomilanovecentotrentacinque/00)

Il valore complessivo del **corpo 2 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per immobili con caratteristiche simili. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agrituristico e Alberghiero pari ad €/mq 1.000,00 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .700,00 per immobili con caratteristiche simili. Pertanto, otteniamo una media di €/mq 850,00. All'importo determinato per le casette va sommato il valore dell'impianto fotovoltaico di circa 60 Kwp, montato sui tetti di n. 6 delle casette, del quale si conosce l'importo di spesa sostenuto dalla società Marsalpa, al quale non praticheremo decurtazione per vetustà poichè, detto impianto, fa scaturire maggiore interesse nell'acquisto del lotto.

Procedendo alla determinazione della superficie commerciale andiamo a sommare le varie superfici ragguagliate che compongono gli immobili per cui abbiamo:

-Superficie Corte mq 15044,00 x 0,10 (Indice di Ragguaglio) = mq 1.504

-Superficie Fabbricato A: -Piano terra (Reception, uffici e servizi), -Piano primo (Camere e servizi), mq 170,00 x 1,00 (I. R.) + balconi e verande mq 36 x 0,25 (I.R.) = mq 179

-Superficie Fabbricati B1-B2-C-D1-D2-D3-D4, tutti a Piano Terra (Casette con doppio alloggio) mq 492 x 1,00(I.R.) = mq 492

Determiniamo una Superficie Commerciale complessiva di mq 2.175,00

-Impianto fotovoltaico di nominali 60 Kwp montato sulle casette tipo B1-B2-C-D1-D2-D3, importo rilevato dal contratto di appalto € 80.000,00

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 850,00 alla superficie commerciale ed otteniamo un valore complessivo di € 1.848.750, a decurtare le somme per la sanatoria urbanistica e catastale stimati in € 6.500, a sommare il valore dell'impianto fotovoltaico di € 80.000 e, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 288.337, pertanto il valore di vendita risulta essere € 1.633.913,00 diconsi (Euro Unmilioneaseicentotrentatremilanovecentotredici/00)

Il valore complessivo del **corpo 3 A** viene determinato sulla base del prezzo di mercato rilevato per terreni agricoli con caratteristiche simili, irrigabili, coltivati ad uliveto. Nel nostro caso sono stati rilevati: -- il valore medio espresso da operatori immobiliari del settore Agricolo pari ad €/mq 3,80 ed il valore medio espresso dalle agenzie immobiliari della zona pari ad €/mq .3,20 per immobili con caratteristiche simili, ponderando i due valori, otteniamo una media di €/mq 3,50. All'importo medio vanno aggiunti: il valore dell'impianto d'irrigazione a pianta, il sesto d'impianto dei cultivar del tipo intensivo, l'età in piena produzione (circa 40 anni), orografia del terreno pianeggiante facilmente coltivabile, la breve distanza dai frantoi della zona per la trasformazione del prodotto, il tutto con una maggiorazione di €/mq 1,00, quindi si determina un prezzo reale di €/mq 4,50.

Considerata la superficie commerciale corrispondente a quella nominale portata dalle visure catastali abbiamo:

- fg 22 p.la 338 mq 8.480

- fg 22 p.la 340 mq 57.610

per un totale di mq 66.090

Si procede alla valutazione applicando il valore di €/mq 4,50 alla superficie commerciale totale ed otteniamo un valore complessivo di € 297.405, a decurtare gli aggiustamenti per vendita giudiziaria del 15% pari a € 44.611, pertanto, il valore di vendita del lotto n. 3 risulta essere € 252.794,00 diconsi (Euro Duecentocinquantaduemilasettecentonovantaquattro/00)

Sommando i valori dei tre corpi 1A+2A+3A otteniamo il **valore del lotto unico pari a €**

3.995.642,00

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Tecnocasa, LARI Castrovillari, AF Consulting Castrovillari, Casa.it, ed inoltre: Operati immobiliari nel settore Agrituristico e Alberghiero, mediatori privati del territorio.

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	albergo	70.903,00	0,00	3.995.642,00	3.995.642,00
				3.995.642,00 €	3.995.642,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio sottoposto ad espropriazione forzata, di fatto, si compone di vari tipi di immobili fabbricati con corte ad uso Agrituristico e terreni agricoli coltivati ad uliveti. Per le caratteristiche dei fabbricati e per la loro posizione, e, per le caratteristiche dei terreni che rappresentano la parte agricola dell'attività viene eseguita la stima in unico lotto di tutti gli immobili.

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: **€. 3.995.642,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.995.642,00**

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Antonio Cerbino

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019
Comune di Cassano All'ionio
Contrada Caccianova

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 339
Subalterno: 3

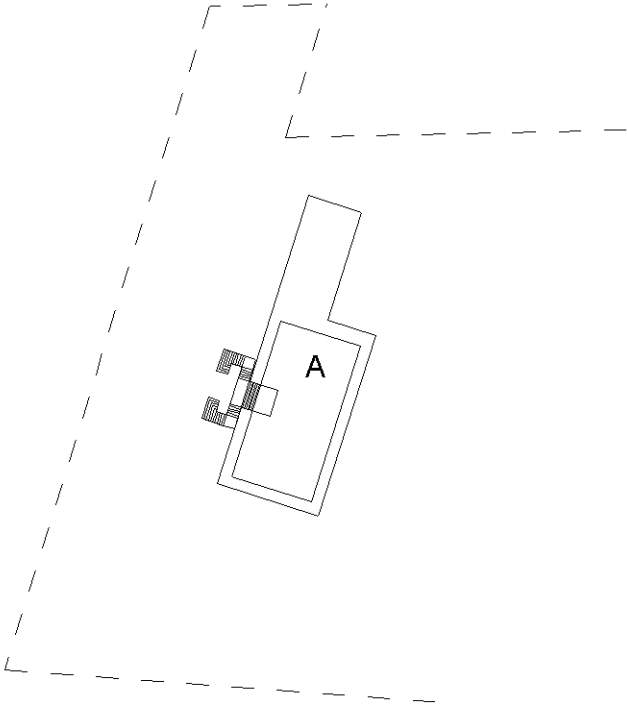
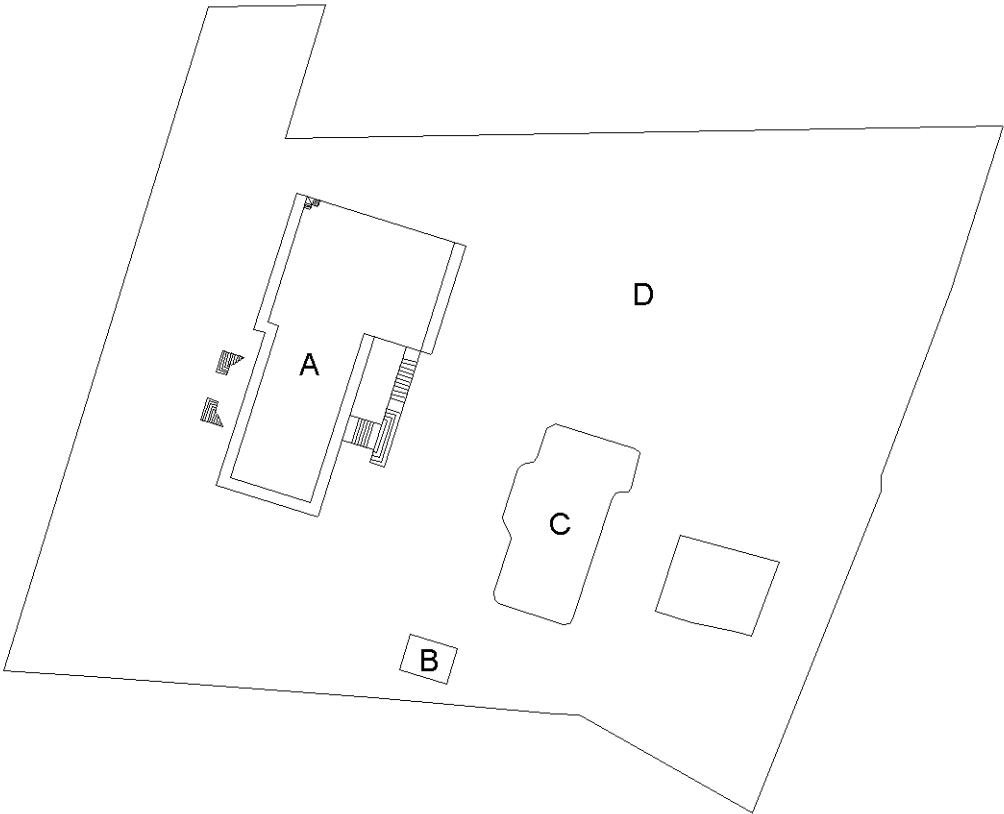
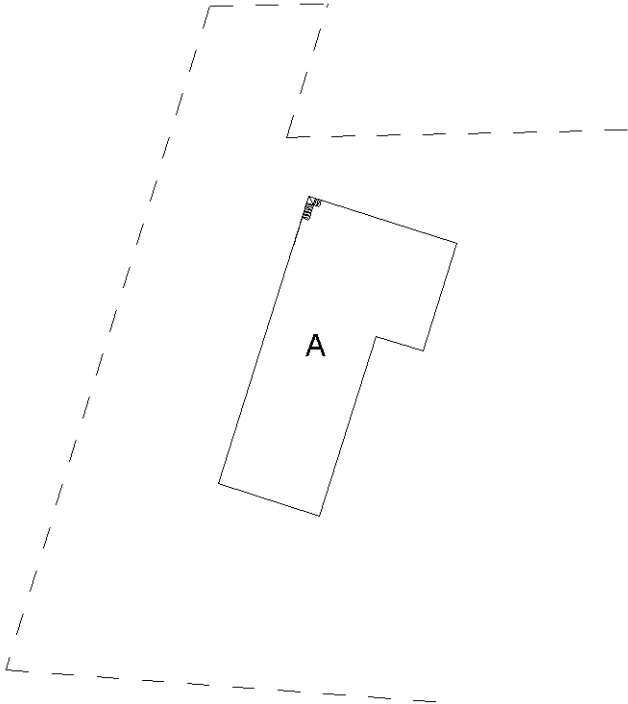
Compilata da:
Costanzo Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 02565

Planimetria
n. 1
Scala 1: 1000

PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO

PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cosenza

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019
Comune di Cassano All'ionio
Contrada Caccianova

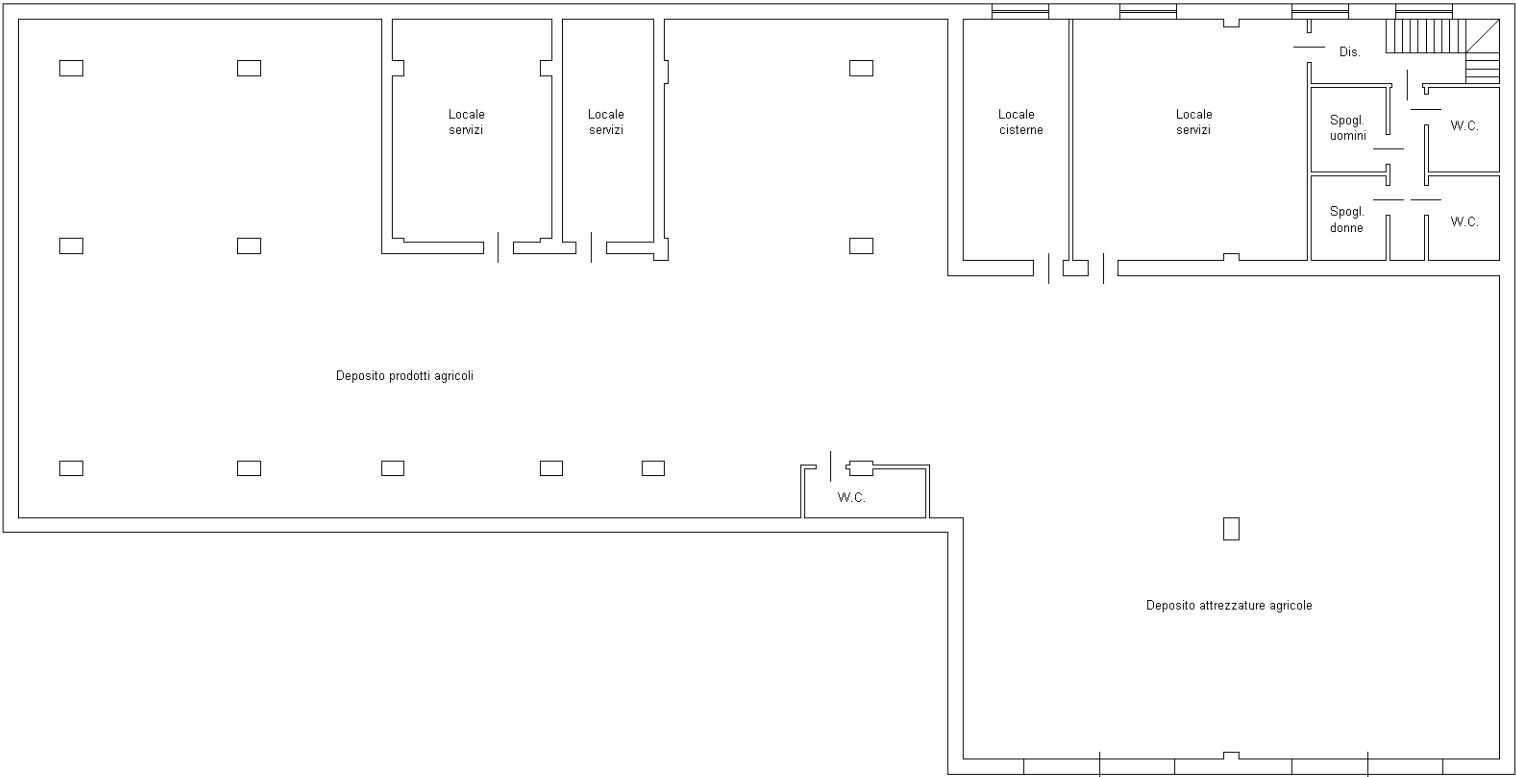
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 339
Subalterno: 3

Compilata da:
Costanzo Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza

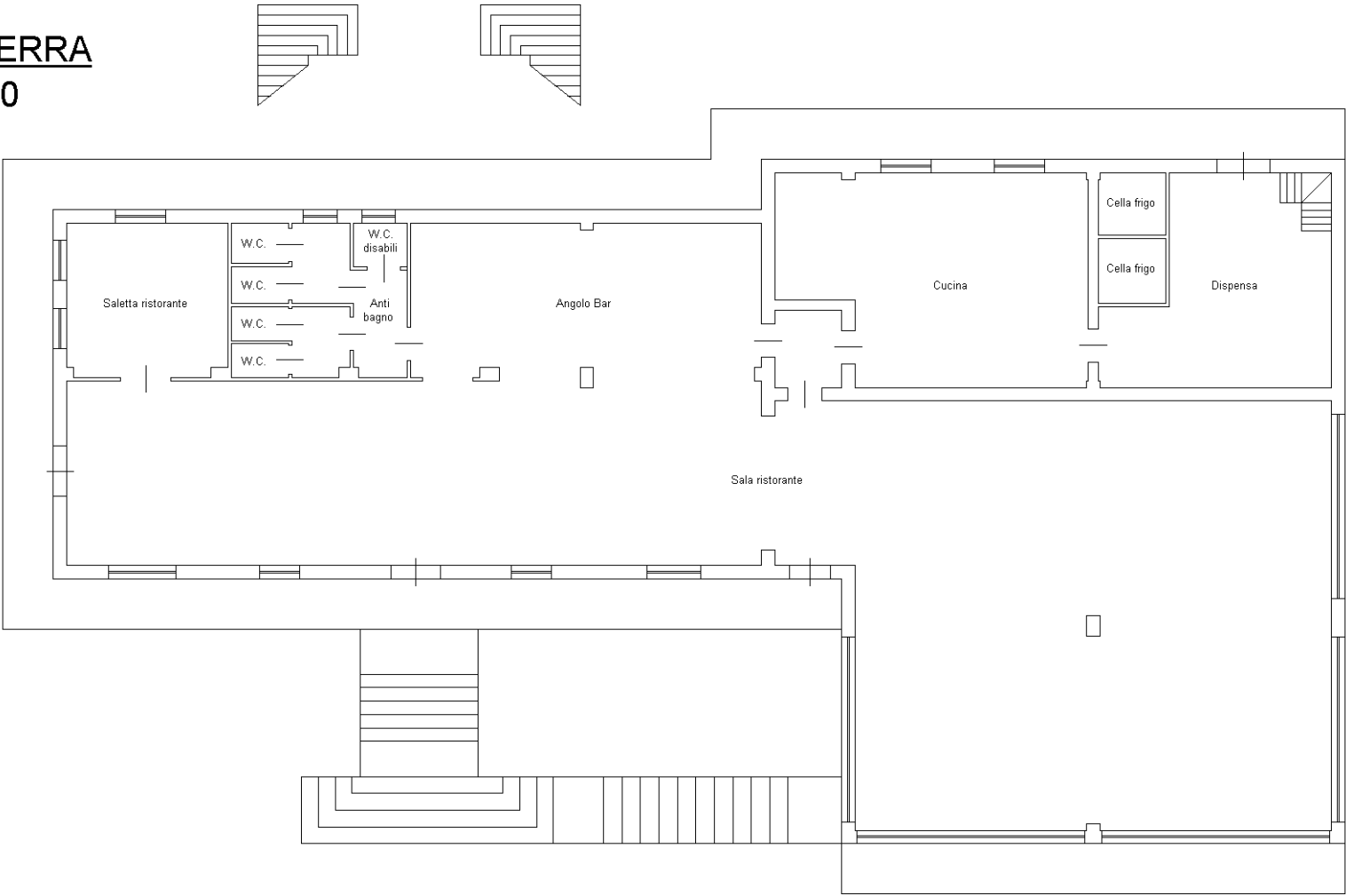
N. 02565

PIANO SEMINTERRATO
H= m 3.70

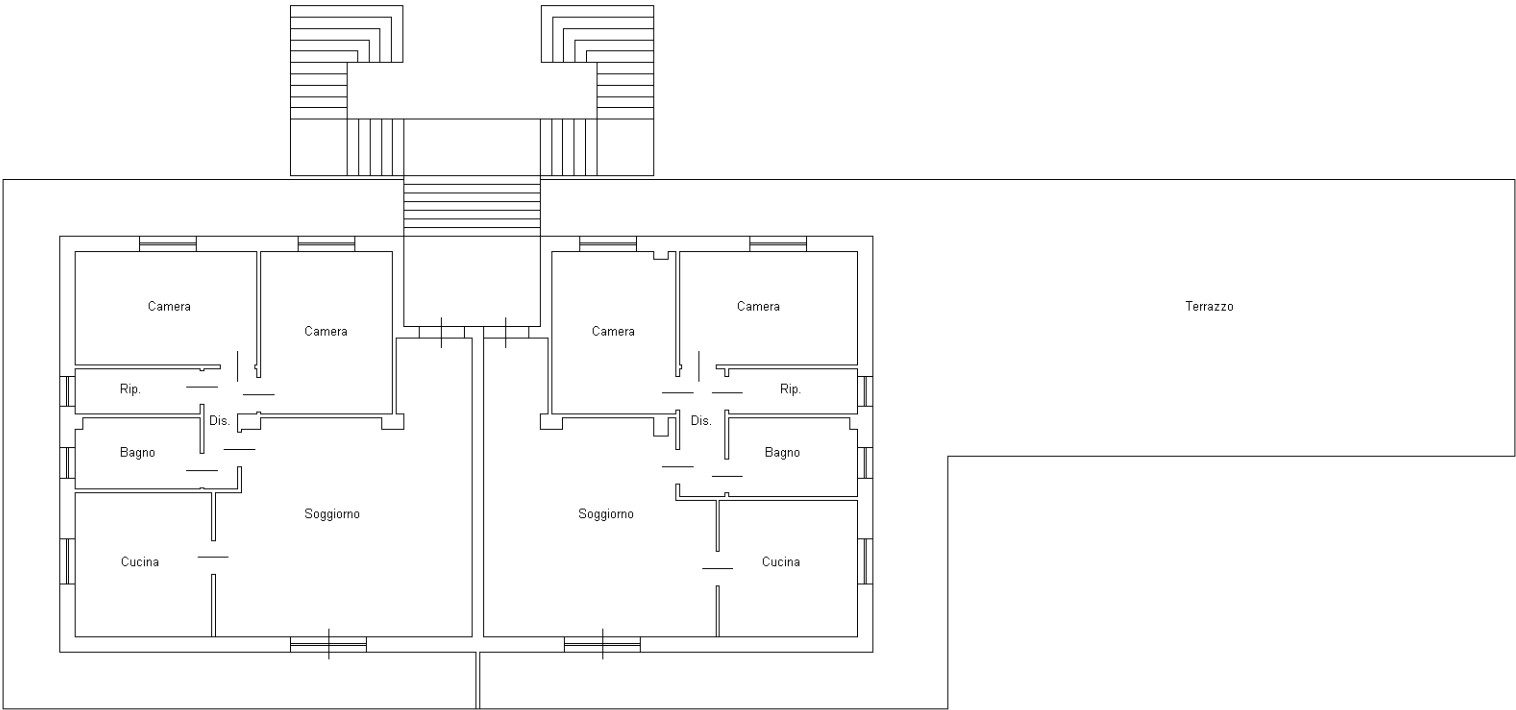
-A-



PIANO TERRA
H= m 3.50



PIANO PRIMO
H= m 3.00



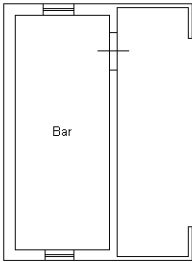
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 3	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

PIANO TERRA
H= m 3.00

-B-



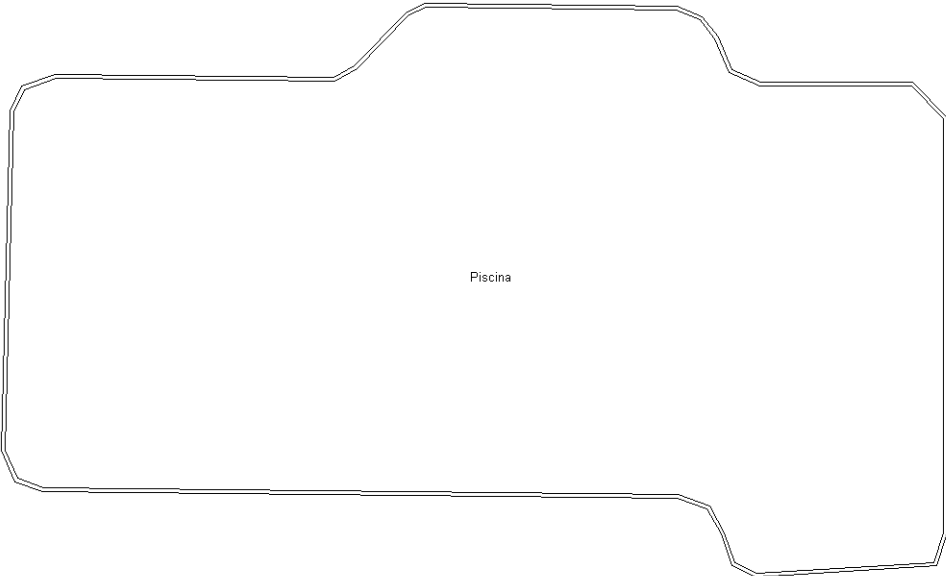
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria
Scheda n. 4 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 3	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

PIANO TERRA

-C-



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio
Contrada Caccianova civ. SNC

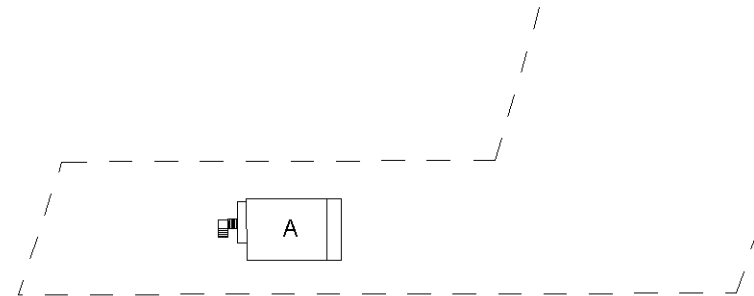
Compilata da:
Costanzo Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 339
Subalterno: 2

Scala 1: 1000

Cosenza

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



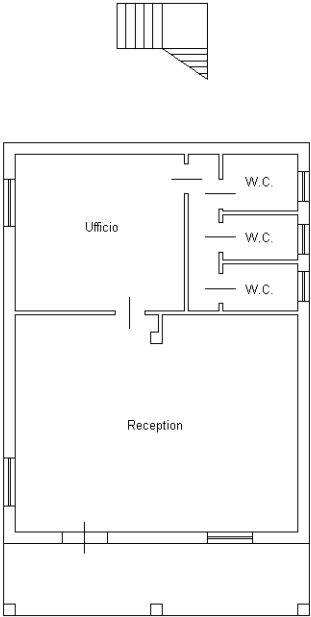
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

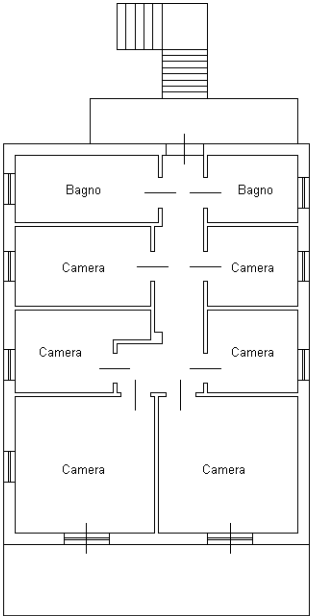
Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-A-



PIANO PRIMO
H= m 3.00



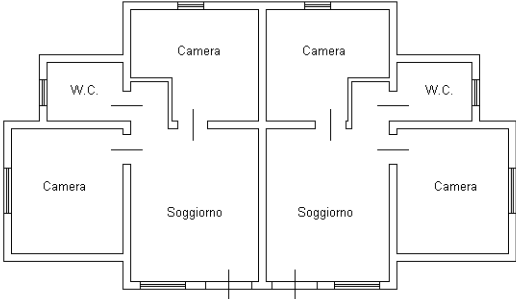
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 3 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-B1-



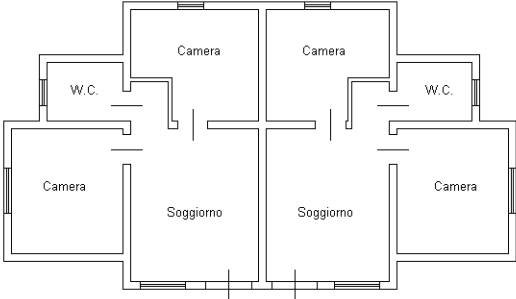
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 4 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-B2-



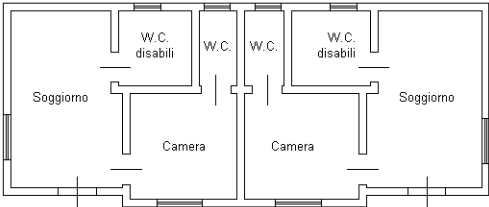
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 5 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-C-



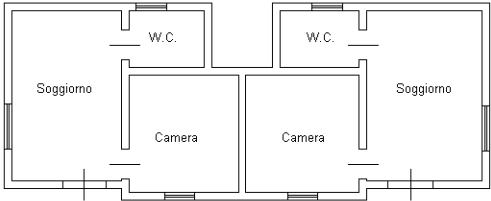
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 6 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-D1-



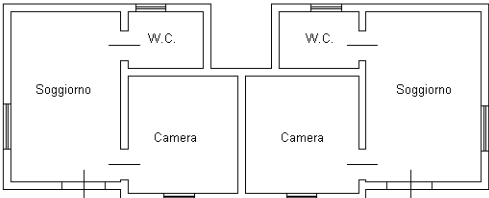
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 7 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

-D2-



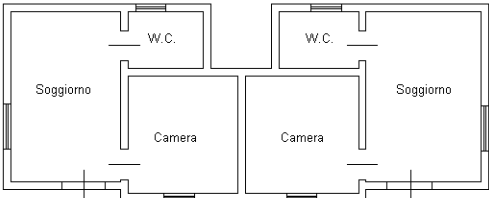
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 8	Scala 1:200
-------------	-------------

PIANO TERRA
H= m 3.00

-D3-



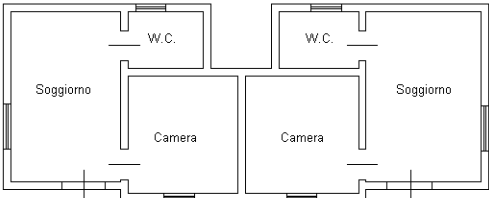
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0108117 del 20/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano All'ionio Contrada Caccianova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 339 Subalterno: 2	Compilata da: Costanzo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza N. 02565

Scheda n. 9 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= m 3.00

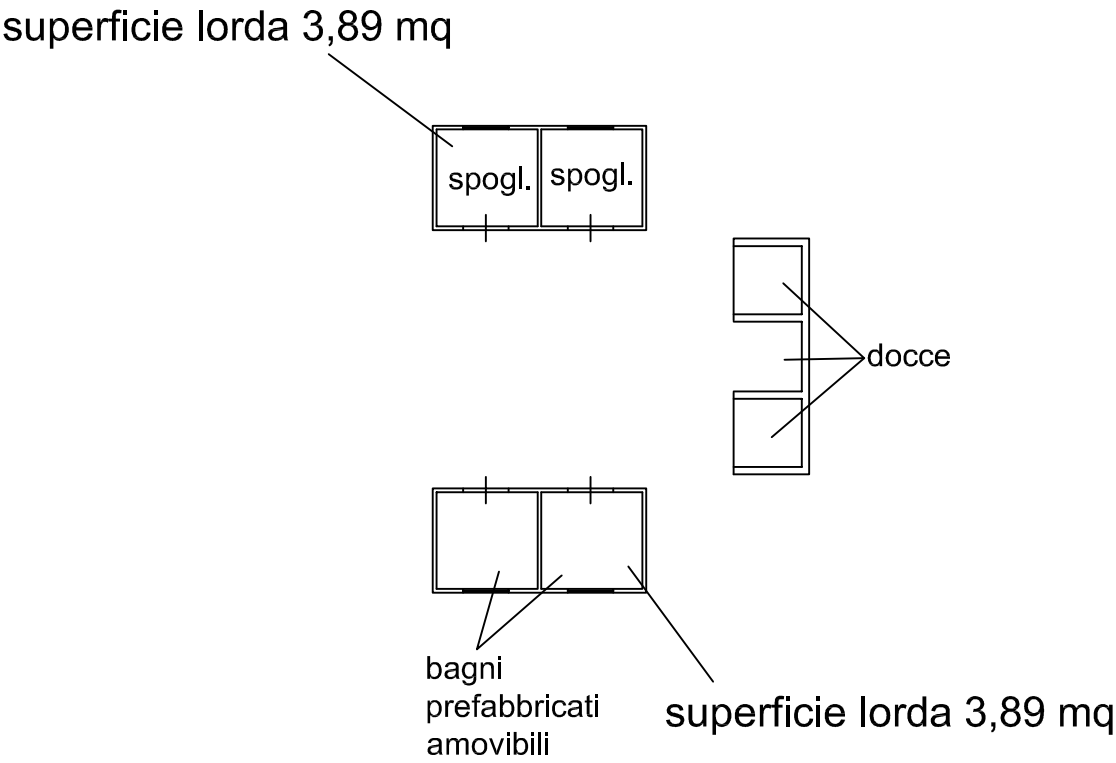
-D4-





PIA O TERRA - BAG I - DOCCE - SPOG IATOI

SCA A 1:100

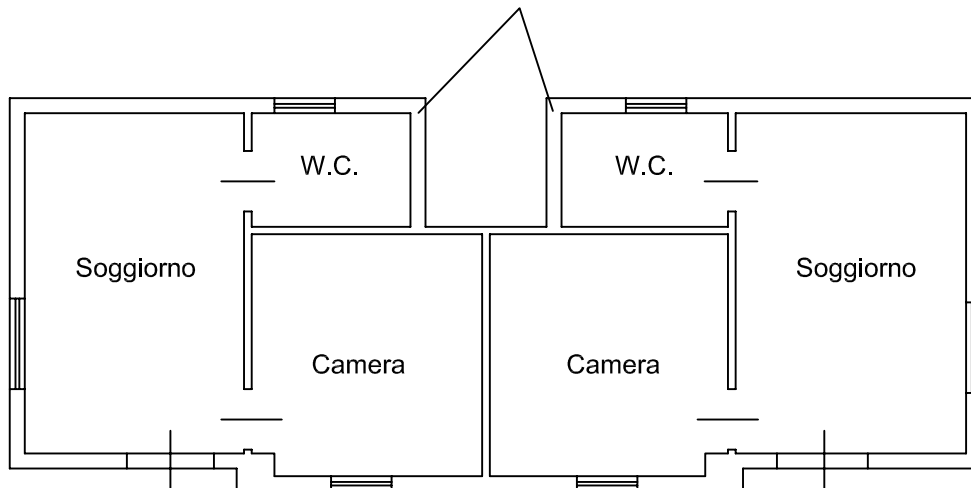


PIA O TERRA

H= m 2.85 SCA A 1: 100

-D-

superficie lorda 62 mq



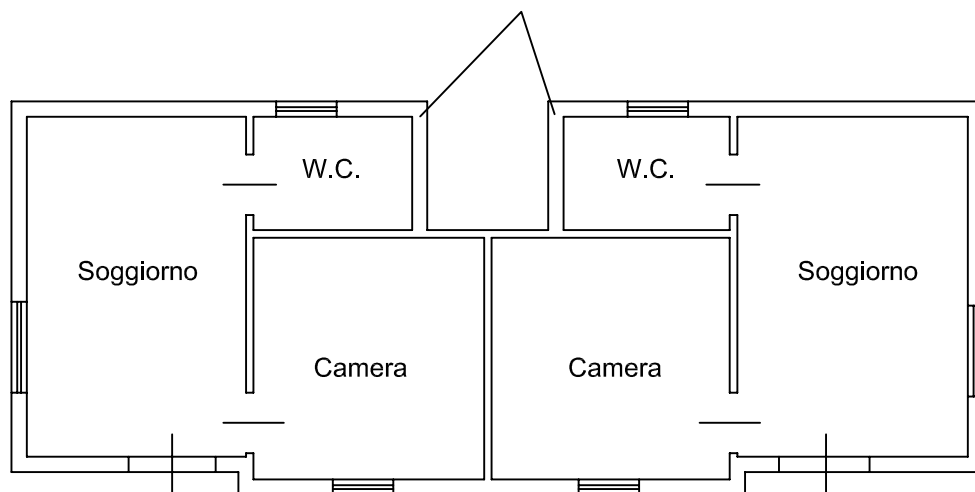
PIA O TERRA

H= m 2.85

SCA A 1: 100

-D- 3

superficie lorda 62 mq

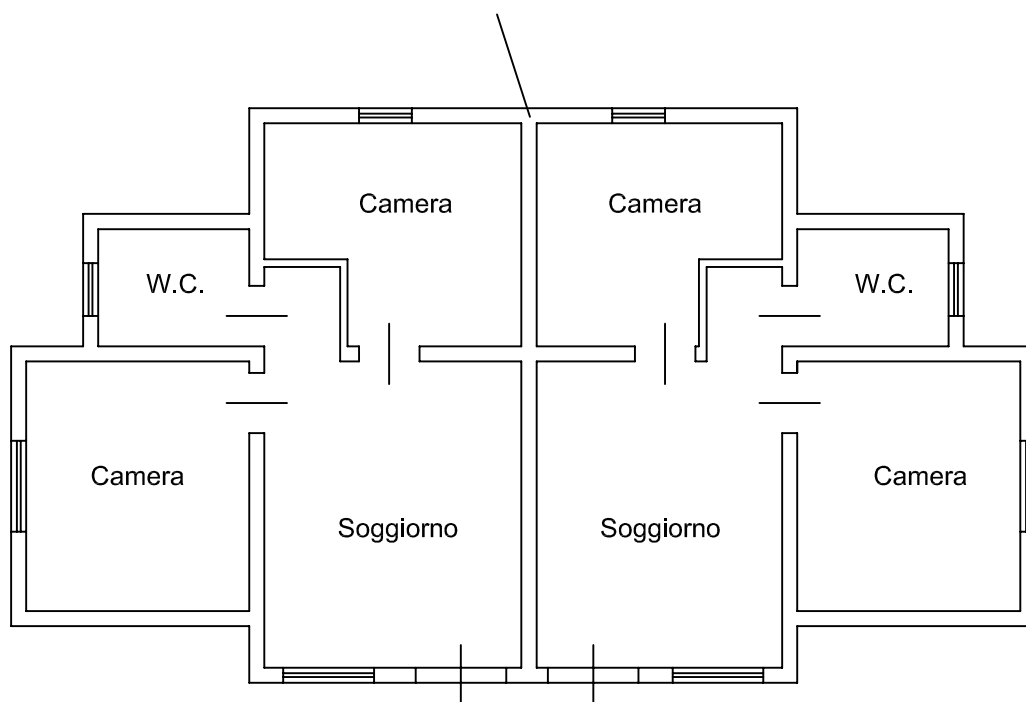


■ A O TERRA

H= m 2.85 SCA A 1: 100

-B- 1

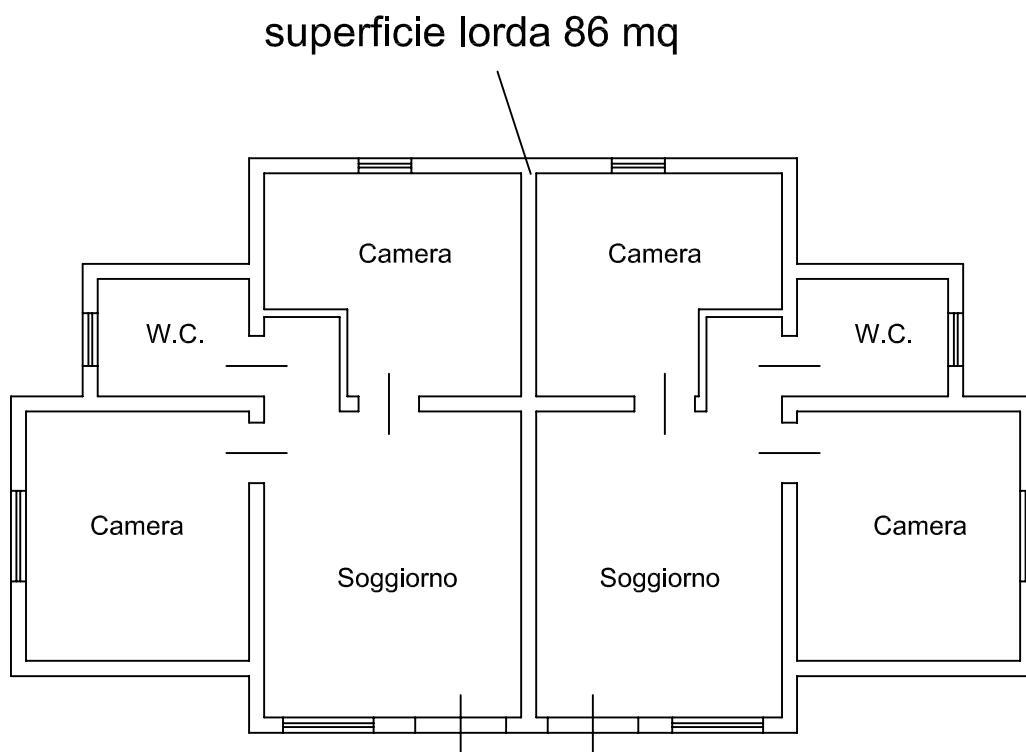
superficie lorda 86 mq



PIA O TERRA

H= m 2.85 SCA A 1: 100

-B- 2

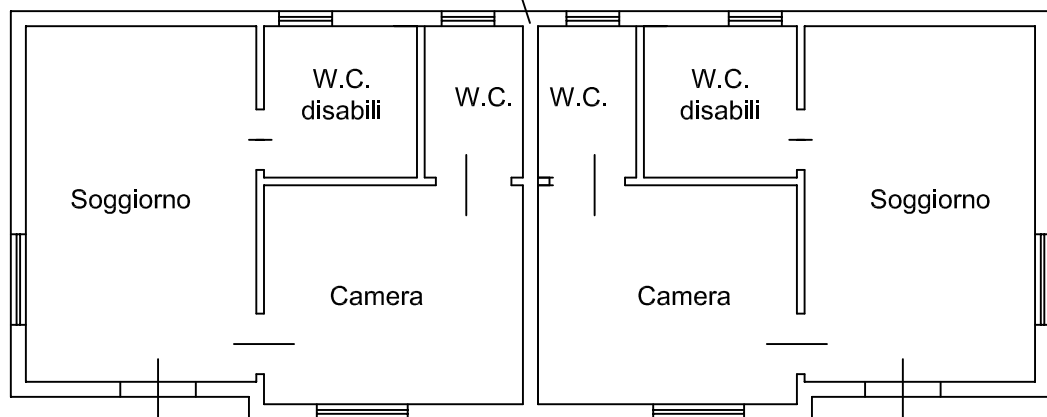


PIA O TERRA

H= m 2.85 SCA A 1: 100

-C-

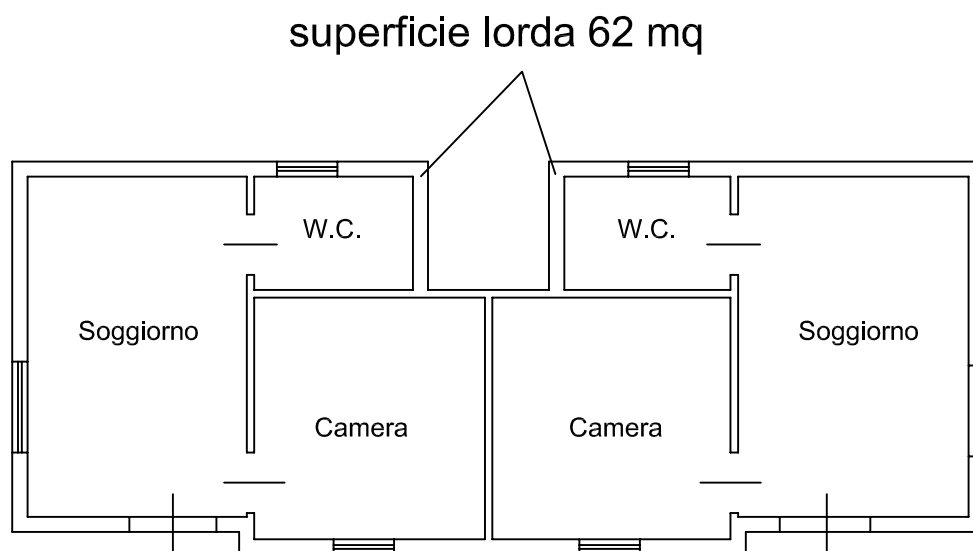
superficie lorda 72 mq



PIA O TERRA

H= m 2.85 SCA A 1: 100

-D- 1

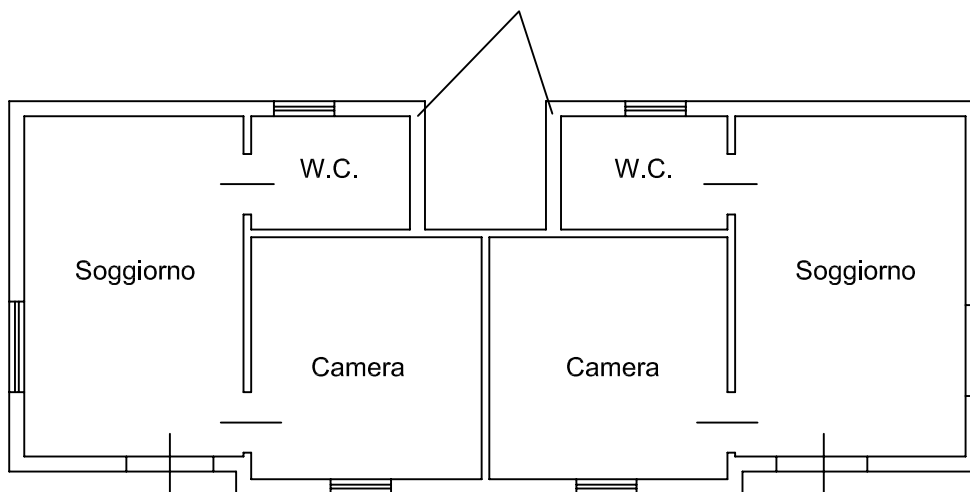


PIA O TERRA

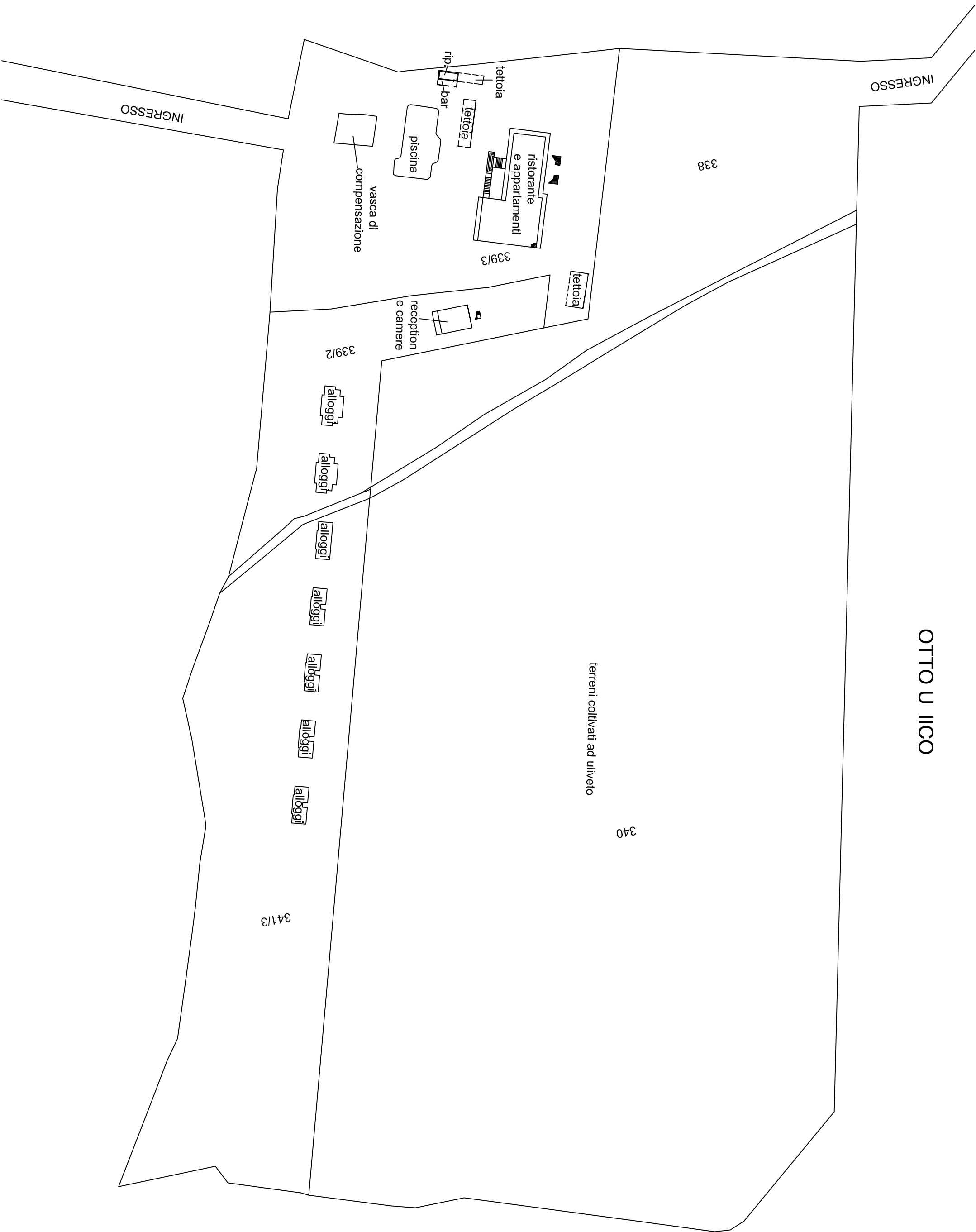
H= m 2.85 SCA A 1: 100

-D- 2

superficie lorda 62 mq

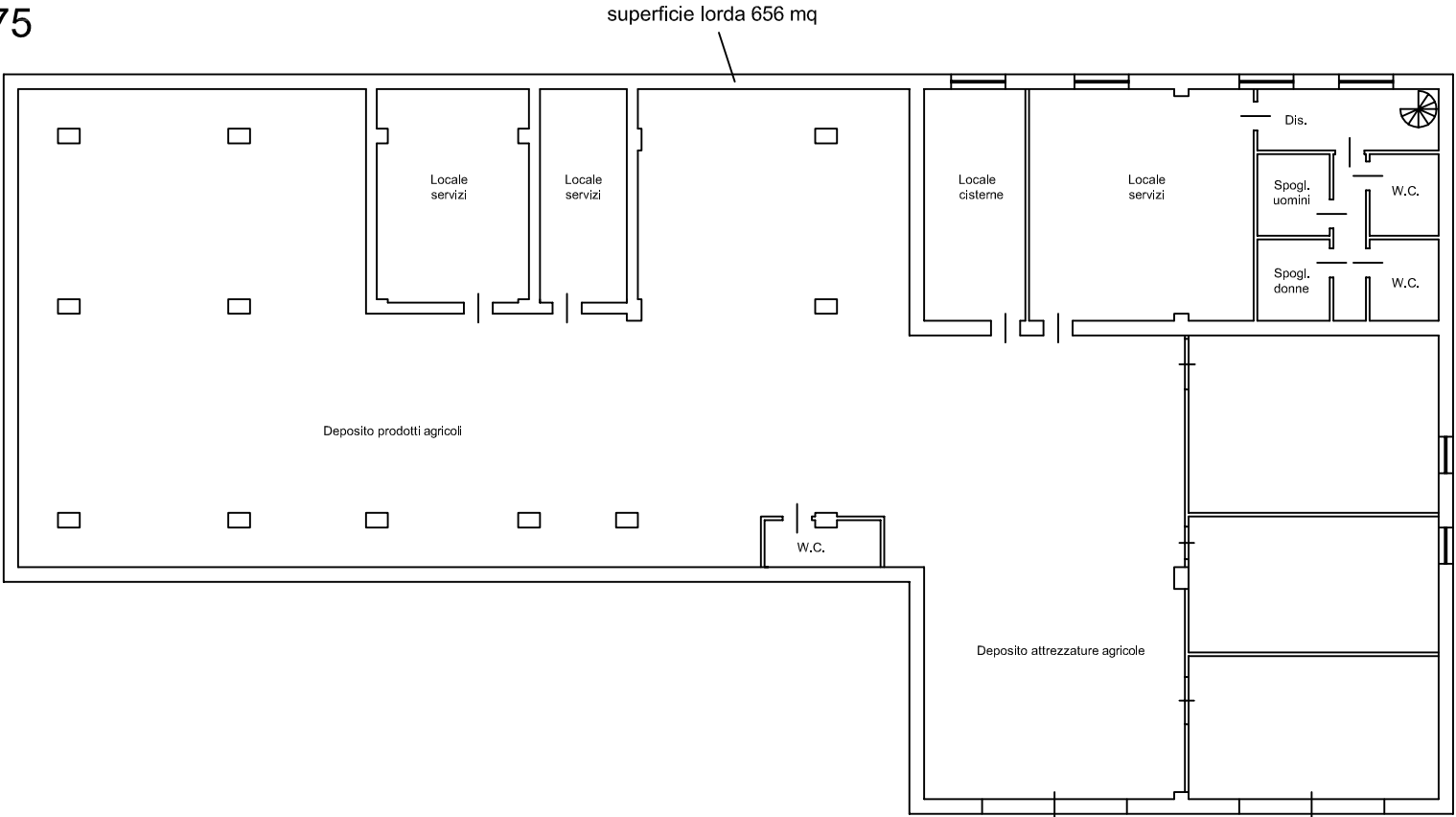


OTTO U IICO



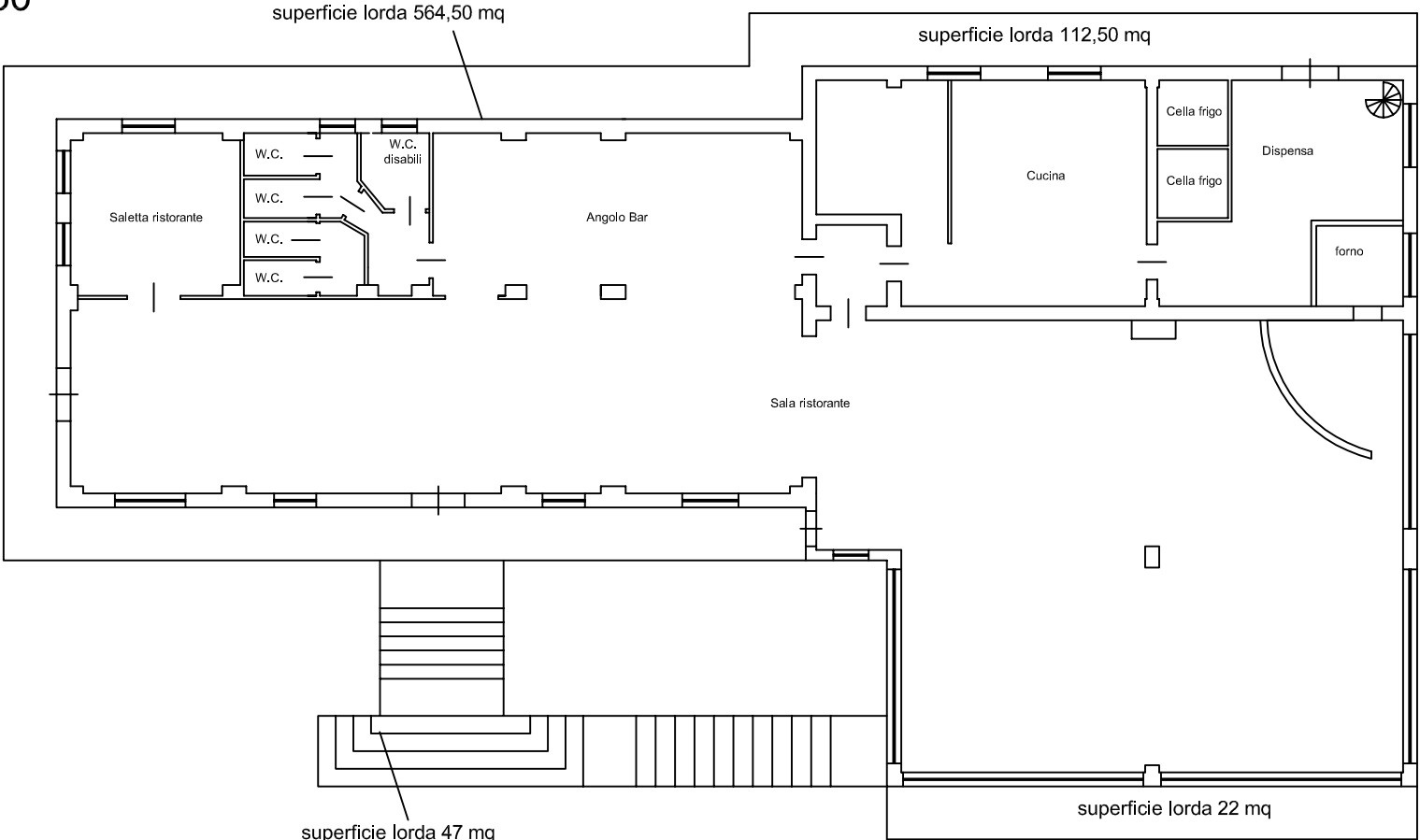
PIANO SEI INTERRATO - DEPOSITI

H= m 3.75



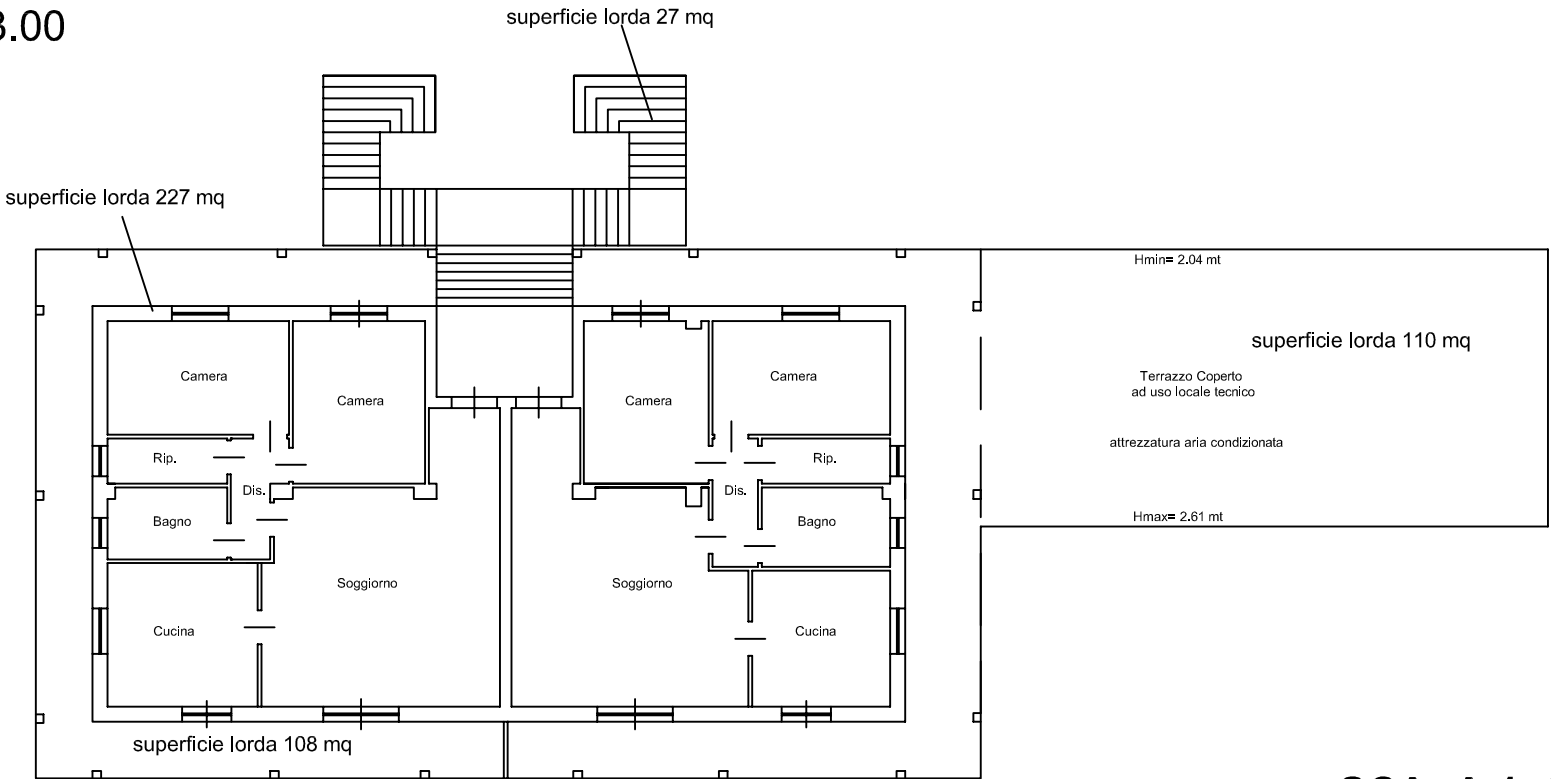
PIANO TERRA - RISTORANTE

H= m 3.50



PIANO PRIMO - APPARTAMENTI

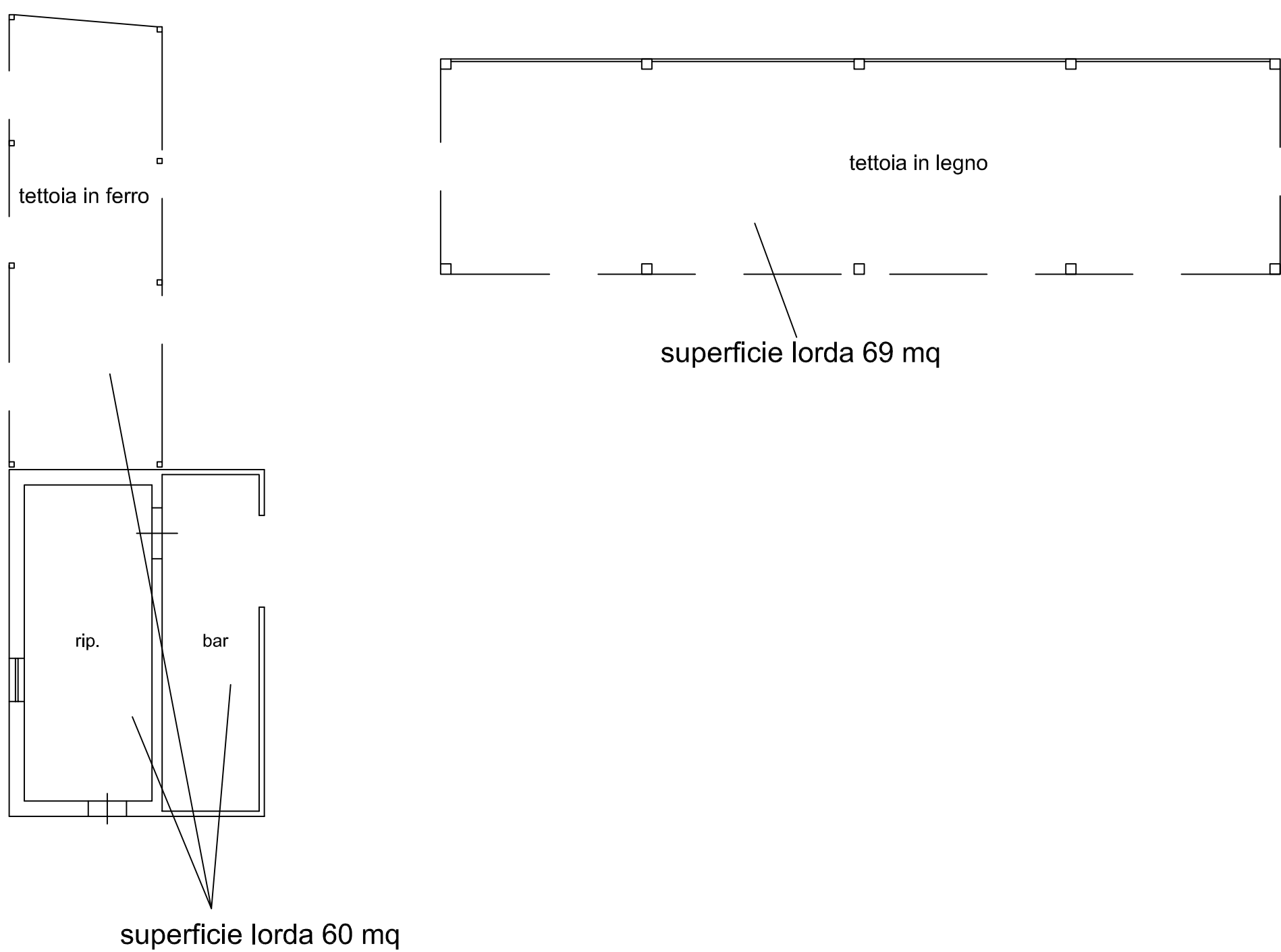
H= m 3.00



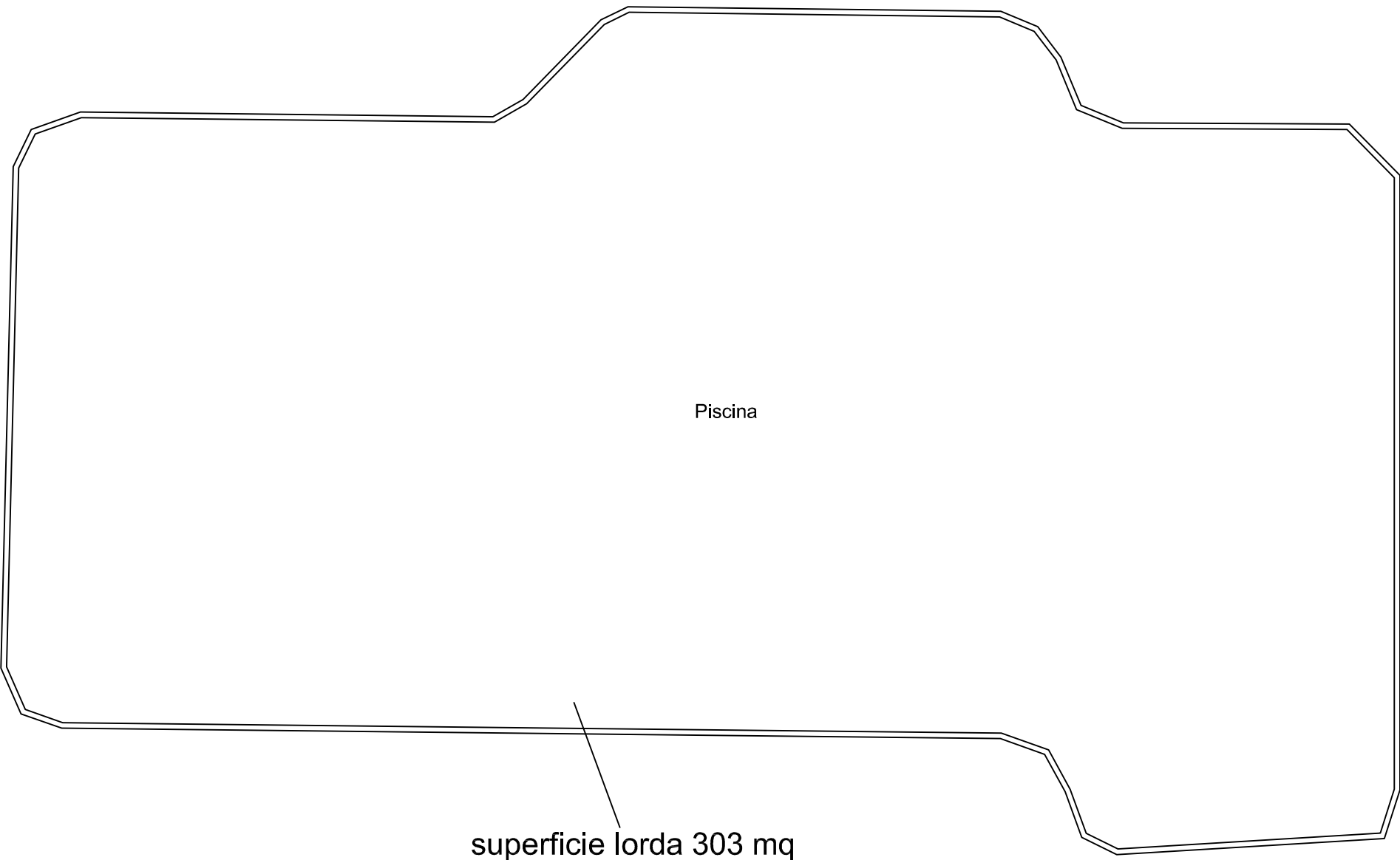
SCA A 1: 200

PIA O TERRA - TETTOIE - BAR

H= m 3.00 SCA A 1:100



PIA O TERRA - PISCI A
SCA A 1:100

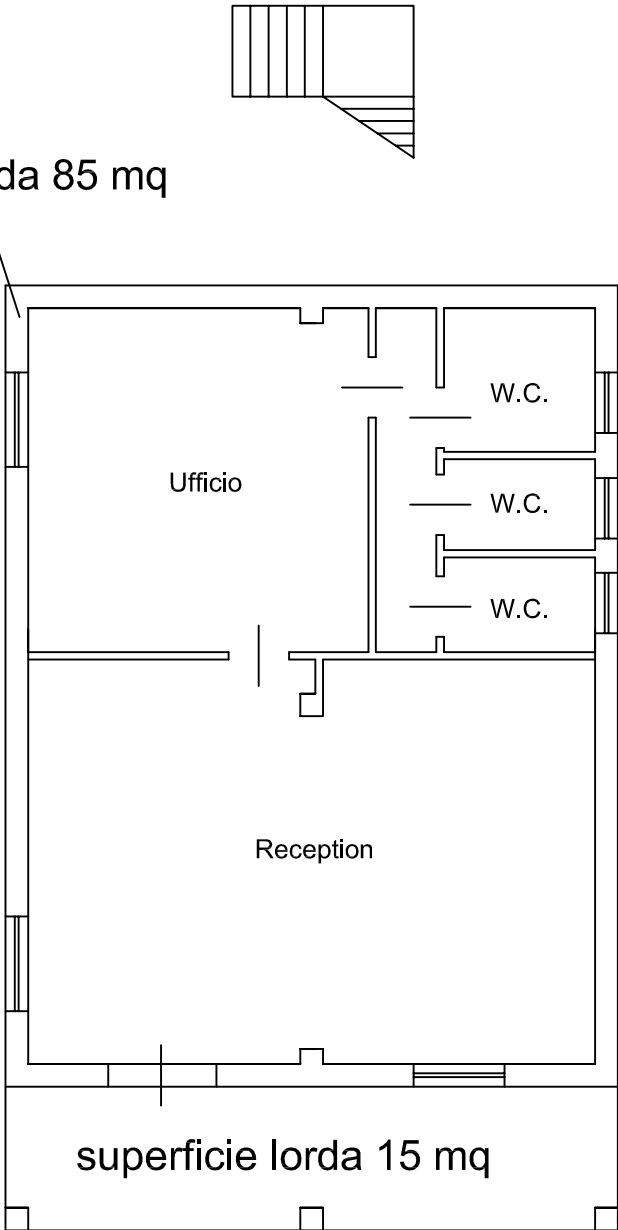


PIA O TERRA

H= m 2.80 mt

-A-

superficie lorda 85 mq

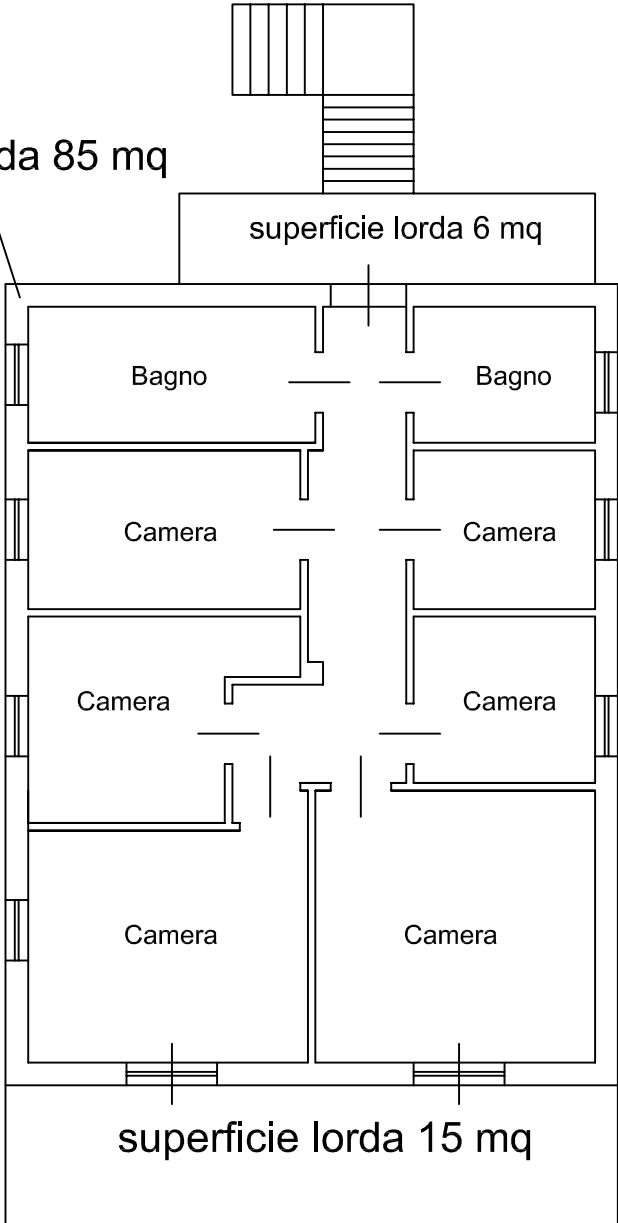


superficie lorda 15 mq

PIA O PRI O

H= m 2.70 mt

superficie lorda 85 mq



superficie lorda 6 mq

superficie lorda 15 mq

SCA A 1: 100