



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**364/2019**

DEBITORE:

GIUDICE:

DR. LUCA GIANI

CURATORE:

DR. VINCENZO CASSANETI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 364/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( )
- 1/3 di piena proprietà ( )

Trattasi di un una porzione di fabbricato ad uso abitivo posto in zona boschiva, a breve distanza dal centro abitato di Pedivigliano.

L'appartamento presenta struttura in mattoni pieni e tetto a falde con manto di copertura in tegole. Pareti esterne in intonaco strollato. Finestre in legno e vetro con apertura a battente. Porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica di vario tipo. Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori. Impianto elettrico incassato. Impianto di riscaldamento non presente. Portico esterno.

E' presente una piscina esterna, costruita senza regolare provvedimento autorizzativo, ne autorizzazione paesaggistica e certificato di staticità.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vitale , piano: T, intestato a

Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2007.

**B** deposito artigianale a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ( )
- 1/3 di piena proprietà ( )

Trattasi di un deposito al servizio dell'attività agricola in muratura di mattoni con tetto a falde e manto di copertura in tegole, con terreno incolto circostante. Non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno del fabbricato.

Stato di conservazione e manutenzione esterno mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 3,05 / 2,95 deposito - m. 2,05 bagno . Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 211 mq, rendita 544,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vitale snc , piano: T, intestato a

Coerenze: Contrada Vitale, ragione al mapp. 124 del foglio 12, ragione al mappale 125 del foglio 12 su due lati

**C**

**terreni agricoli** a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **215.734,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà (

Trattasi di una serie di appezzamenti agricoli, per la maggior parte tra loro confinanti ed ubicati in corrispondenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B ed una minima parte in altra zona.

I terreni sono attualmente non coltivati e presentano vegetazione spontanea parte a bosco e parte a verde.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor, superficie 2110, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 3,27 € intestato a
- foglio 10 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 1860, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,92 € intestato a
- foglio 10 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe orto irrig., superficie 740, reddito agrario 6,69 € reddito dominicale 8,03 € i
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 2260, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 2,92 € i
- foglio 12 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutt., superficie 13570, reddito agrario 9,11 € reddito dominicale 21,02 € derivante da
- foglio 12 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 3400, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 3,51 € intestato a P
- foglio 12 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 16630, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 21,47 € intestato a
- foglio 12 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 3750, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 3,10 € intestato a
- foglio 12 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 3680, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 3,04 € intestato a
- foglio 12 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 10400, reddito agrario 3,22 € reddito dominicale 18,80 € intestato a
- foglio 12 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 1700, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,63 € intestato a
- foglio 12 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 8530, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 15,42 € intestato a P
- foglio 12 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 21220, reddito

agrario 8,77 € reddito dominicale 27,40 € intestato a

- foglio 12 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 160, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,17 € intestato a
- foglio 12 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 11230, reddito agrario 7,54 € reddito dominicale 17,40 € intestato a
- foglio 12 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig., superficie 710, reddito agrario 1,10 € reddito dominicale 2,75 € intestato a
- foglio 12 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 7050, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 7,28 € intestato a F
- foglio 12 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 7370, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 2,28 € intestato a
- foglio 12 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 7800, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 8,06 € intestato a F
- foglio 12 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 15000, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 23,24 € intestato a
- foglio 12 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 5850, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 6,04 € intestato a
- foglio 12 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb., superficie 14370, reddito agrario 25,98 € reddito dominicale 81,64 € intestato a
- foglio 12 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe vigneto , superficie 450, reddito agrario 1,28 € reddito dominicale 2,21 € intestato a
- foglio 12 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 23064, reddito agrario 5,96 € reddito dominicale 23,82 € intestato a
- foglio 12 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 18180, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 18,78 € intestato a P
- foglio 12 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 4090, reddito agrario 1,06 € reddito dominicale 4,22 € intestato a
- foglio 12 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 7636, reddito agrario 9,86 € reddito dominicale 11,83 € intestato a
- foglio 12 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 2924, reddito agrario 3,78 € reddito dominicale 4,53 € intestato a

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>216.037,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 23/07/2019 a Cons. RR.II. Cosenza ai nn. 19245/15028, a favore di Massa dei creditori

, derivante da atto giudiziario

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

1/3, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/08/1992 a firma di Notaio Vittorio Fiore ai nn. 21175 di repertorio, trascritto il 25/09/1992 a Cons. RR.II di Cosenza ai nn. 18077/21103

in forza di atto di compravendita (dal 29/08/1992), con atto stipulato il 29/08/1992 a firma di Notaio Fiore Vittorio ai nn. 21175 di repertorio, trascritto il 25/09/1992 a Cons. RR.II Cosenza ai nn. 18074/21100

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/2013), con atto stipulato il 20/09/2013 a firma di Ufficio del Registro di Rho ai nn. 1151/9990/13 di repertorio, trascritto il 14/01/2014 a Cons. RR.II. Cosenza ai nn. 1011/728.

Rinuncia all'eredità da parte del figlio

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 68, intestata a

Per tale pratica in Comune di Pedivigliano ha inviato una comunicazione in data 2/11/2019 prot. 2535 dichiarando che l'istanza presentata volta ad ottenere la concessione in sanatoria risulta ancora pendente, in quanto non definita.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 69, intestata a

Per tale pratica in Comune di Pedivigliano ha inviato una comunicazione in data 2/11/2019 prot. 2535 dichiarando che l'istanza presentata volta ad ottenere la concessione in sanatoria risulta ancora pendente, in quanto non definita.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 70, intestata a

Per tale pratica in Comune di Pedivigliano ha inviato una comunicazione in data 2/11/2019 prot. 2535 dichiarando che l'istanza presentata volta ad ottenere la concessione in sanatoria risulta ancora pendente, in quanto non definita.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 148, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria intesa a realizzare manutenzione igienico funzionale e di risanamento della casetta rurale esistente , presentata il 20/01/2007 con il n. 148 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.R. n. 380 del 6/06/2001, l'immobile ricade in zona omogenea E (agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: if = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale; 0,1 mq/mq per attività produttive e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli H max = 7,50 - 9,00 ml Dc = 15,00 - 20,00 ml Ds = 15,00 - 20,00 ml

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente una piscina esterna costruita senza regolare

provvedimento autorizzativo. Le pratiche di condono ai sensi della L. 47/85 non risultano chiuse. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di concessione in sanatoria. Per l'ottenimento della sanatoria sarà necessario verificare che non vi siano vincoli a livello idrogeologico e paesaggistico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura pratiche di condono : €10.000,00
- Regolarizzazione difformità edilizie : €10.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PEDIVIGLIANO CONTRADA VITALE

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà (

Trattasi di un una porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in zona boschiva, a breve distanza dal centro abitato di Pedivigliano.

L'appartamento presenta struttura in mattoni pieni e tetto a falde con manto di copertura in tegole. Pareti esterne in intonaco strollato. Finestre in legno e vetro con apertura a battente. Porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica di vario tipo. Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori. Impianto elettrico incassato. Impianto di riscaldamento non presente. Portico esterno.

E' presente una piscina esterna, costruita senza regolare provvedimento autorizzativo, ne autorizzazione paesaggistica e certificato di staticità.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di m. 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vitale , piano: T, i

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione P.T.	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 600,00 = **43.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.200,00**

BENI IN PEDIVIGLIANO CONTRADA VITALE

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **231,00** mq

per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà

Trattasi di un deposito al servizio dell'attività agricola in muratura di mattoni con tetto a falde e manto di copertura in tegole, con terreno incolto circostante. Non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno del fabbricato.

Stato di conservazione e manutenzione esterno mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 3,05 / 2,95 deposito - m. 2,05 bagno .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 211 mq, rendita 544,86 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vitale snc , piano: T, intestato a P

Coerenze: Contrada Vitale, ragione al mapp. 124 del foglio 12, ragione al mappale 125 del foglio 12 su due lati

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	91,00	x	100 %	=	91,00
area di pertinenza	1.400,00	x	10 %	=	140,00
<b>Totale:</b>	<b>1.491,00</b>				<b>231,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN PEDIVIGLIANO CONTRADA VITALE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreni agricoli** a PEDIVIGLIANO Contrada Vitale , della superficie commerciale di **215.734,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà

Trattasi di una serie di appezzamenti agricoli, per la maggior parte tra loro confinanti ed ubicati in corrispondenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B ed una minima parte in altra zona.

I terreni sono attualmente non coltivati e presentano vegetazione spontanea parte a bosco e parte a verde.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor, superficie 2110, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 3,27 € intestato a P
- foglio 10 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 1860, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,92 € intestato a
- foglio 10 particella 274 (catasto terreni), qualita/classe orto irrig., superficie 740, reddito agrario 6,69 € reddito dominicale 8,03 € intestato a
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 2260, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 2,92 € intestato a
- foglio 12 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutt., superficie 13570, reddito agrario 9,11 € reddito dominicale 21,02 € derivante da P
- foglio 12 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 3400, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 3,51 € intestato a
- foglio 12 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor., superficie 16630, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 21,47 € intestato a

- foglio 12 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 3750, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 3,10 € intestato a
- foglio 12 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb., superficie 3680, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 3,04 € intestato a P
- foglio 12 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 10400, reddito agrario 3,22 € reddito dominicale 18,80 € intestato a
- foglio 12 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 1700, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,63 € intestato a
- foglio 12 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 8530, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 15,42 € intestato a P
- foglio 12 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 21220, reddito agrario 8,77 € reddito dominicale 27,40 € intestato a
- foglio 12 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 160, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,17 € intestato a
- foglio 12 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 11230, reddito agrario 7,54 € reddito dominicale 17,40 € intestato a P
- foglio 12 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig., superficie 710, reddito agrario 1,10 € reddito dominicale 2,75 € intestato a
- foglio 12 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 7050, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 7,28 € intestato a
- foglio 12 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 7370, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 2,28 € intestato a
- foglio 12 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 7800, reddito agrario 2,01 € reddito dominicale 8,06 € intestato a
- foglio 12 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 15000, reddito agrario 10,07 € reddito dominicale 23,24 € intestato a
- foglio 12 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 5850, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 6,04 € intestato
- foglio 12 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb., superficie 14370, reddito agrario 25,98 € reddito dominicale 81,64 € intestato a
- foglio 12 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe vigneto , superficie 450, reddito agrario 1,28 € reddito dominicale 2,21 € intestato a
- foglio 12 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 23064, reddito agrario 5,96 € reddito dominicale 23,82 € intestato a

- foglio 12 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe querceto, superficie 18180, reddito agrario 4,69 € reddito dominicale 18,78 € intestato a
- foglio 12 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe querceto , superficie 4090, reddito agrario 1,06 € reddito dominicale 4,22 € intestato a F
- foglio 12 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 7636, reddito agrario 9,86 € reddito dominicale 11,83 € intestato a
- foglio 12 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe seminativo , superficie 2924, reddito agrario 3,78 € reddito dominicale 4,53 € intestato a

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
terreni agricoli	215.734,00	x	100 %	=	215.734,00
<b>Totale:</b>	<b>215.734,00</b>				<b>215.734,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pedivigliano , conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza , ufficio tecnico di Pedivigliano

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	43.200,00	43.200,00
B	deposito artigianale	231,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	terreno agricolo	215.734,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>68.200,00 €</b>	<b>68.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.200,00**

### 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: **€ 48.200,00**

data 15/10/2019

il tecnico incaricato  
GEOM. LUCA MUTTI