



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ricovero animali a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Manufatto in muratura destinato al ricovero degli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 502 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124818 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3412.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

B

capannone a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio destinato al ricovero attrezzature ed animali.

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

- foglio 80 particella 504 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 225 mq, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124831 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3414.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1991.

C

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **27.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 5000, reddito agrario 6,46 € reddito dominicale 11,62 €
- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualità/classe uliveto 3, superficie 22290, reddito agrario 63,32 € reddito dominicale 51,80 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 614, ad est con la particella 79, a sud con la particella 503, ad ovest con la particella 81.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

D

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della

superficie commerciale di **5.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe seminativo 3, superficie 5360, reddito agrario 6,92 € reddito dominicale 12,46 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord, est e sud con la particella 500, ad ovest con la particella 78.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo.

E

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **55.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 47538, reddito agrario 61,38 € reddito dominicale 110,48 €
- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 8092, reddito agrario 4,18 € reddito dominicale 8,36 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord e ad ovest con il torrente Otturi, ad est con le particelle 78 e 503, a sud con la particella 84

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione ovest, le seguenti sistemazioni agrarie: pascolo.

F

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **31.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 10006, reddito agrario 7,75 € reddito dominicale 10,34 €
- foglio 80 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 21514, reddito agrario 11,11 € reddito dominicale 22,22 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con le particelle 81 e 503, ad est con la particella 503, a sud con le particelle 85, 187 e 385, ad ovest con il torrente Otturi

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-ovest.

G

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **2.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe pascolo arb 2,

superficie 2110, reddito agrario 1,09 € reddito dominicale 2,18 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 84, a sud con la particella 187, ad ovest con il torrente Otturi.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione ovest.

H

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **8.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe pascolo 1, superficie 8870, reddito agrario 4,58 € reddito dominicale 9,16 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord, ovest e sud con la particella 503, ad est con la particella 87.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est.

I

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **8.560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 8446, reddito agrario 4,36 € reddito dominicale 8,72 €
- foglio 80 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 114, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,12 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 506, a sud con la particella 509, ad ovest con le particelle 86 e 503.

Presenta una forma irregolare (pseudo-triangolare), un'orografia leggermente degradante in direzione nord.

J

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **38.988,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 500 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 36331, reddito agrario 46,91 € reddito dominicale 84,44 €
- foglio 80 particella 500 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 2657, reddito agrario 7,55 € reddito dominicale 6,18 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 513, ad est con le particelle 501 e 512, a sud con la particella 506, ad ovest con le particelle 502, 503, 79, 614, 364 e 77.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord, le seguenti sistemazioni agrarie: semintavio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

K

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **36.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 23000, reddito agrario 29,70 € reddito dominicale 53,45 €
- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 4620, reddito agrario 2,39 € reddito dominicale 4,77 €
- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AC, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 8560, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 2,65 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 78, ad est con le particelle 500, 86 e 87, a sud con la particella 385, ad ovest con le particelle 84 e 81.

L

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **17.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 11500, reddito agrario 14,85 € reddito dominicale 26,73 €
- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 154, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,36 €
- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AC, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 5936, reddito agrario 3,07 € reddito dominicale 6,13 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 500, ad est con le particelle 512 e 507, a sud con la particella 509, ad ovest con la particella 87

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.

M

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **14.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 509 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe seminativo 3, superficie 14173, reddito agrario 18,30 € reddito dominicale 32,94 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 506, ad est con la particella 508, a sud con le particelle 198, 429, 428 e 426, ad ovest con la particella 87.

N

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della

superficie commerciale di **10.299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 512 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 1111, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 2,58 €
- foglio 80 particella 512 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 9188, reddito agrario 26,10 € reddito dominicale 21,35 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord e ad est con la particella 511, a sud con le particelle 510 e 506, ad ovest con la particella 500.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-ovest.

O

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **9.694,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 513 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 9000, reddito agrario 25,56 € reddito dominicale 20,92 €
- foglio 80 particella 513 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 694, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,72 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 204, ad est con la particella 511, a sud con la particella 500, ad ovest con le particelle 458, 459, 460, 461 e 77.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

P

laboratorio artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato rurale destinata alla lavorazione dei prodotti olivicoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 514 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 4, consistenza 173 mq, rendita 348,45 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T,

Derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124549 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3402.1/2010).

Coerenze: edificio ubicato all'interno del terreno individuato con la particella 513.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2004.

Q

deposito artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T,

derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124549 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3402.1/2010)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266.944,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.117,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.000,00
Data della valutazione:	23/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai debitori.

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:*

Scrittura privata con sottoscrizione autentica , stipulata il 20/12/2006 a firma del notaio Greco Aida ai nn. 10394/1954 di repertorio, trascritta il 11/01/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1228 Registro Generale 1533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 88 e 90.

Dalla soppressione delle particelle 88 e 90 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 506-507, 508-509.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica , stipulata il 26/07/2019 a firma del notaio Marini Marco ai nn. 3314/2377 di repertorio, trascritta il 01/08/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 15925 Registro Generale 20441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 503.

Servitù di elettrodotto con conduttori aerei.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/1991 a firma del notaio Romanello Pasquale al n. 20298 di repertorio, iscritta il 17/12/1991 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2237 Registro Generale 26386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 66640000 lire.

Importo capitale: 33320000 lire.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 80, 82, 88, 90, 92.

Note:

Annotazione n. 92 del 19/01/1993 (EROGAZIONE A SALDO)

Dalla soppressione delle particelle 80, 82, 88, 90, 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 500-501, 502-503-504, 506-507, 508-509, 510-511-512-513-514.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2004 a firma del notaio Labonia Guglielmo al n. 10274 di repertorio, iscritta il 18/11/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 6151 Registro Generale 32372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90000.00.

Importo capitale: 60000.00.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 80, 82, 88, 90, 92.

Note:

Dalla soppressione delle particelle 80, 82, 88, 90, 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 500-501, 502-503-504, 506-507, 508-509, 510-511-512-513-514.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2015 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 135 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2190 Registro Generale 21005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 24095.59.

La formalità è riferita solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma dell'UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI al n. 335 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8159 Registro Generale 10045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 500, 502 sub 1, 503, 504 sub 1, 506, 509, 512, 513, 514 subalterni 1 e 2.

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 maggio 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 28 aprile 2019 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano. Detta relazione, relativamente alla titolarità dei beni in capo al Sig. ██████████ genitore degli odierni proprietari nonché esecutati, riporta erroneamente che "la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione a rogito Notaio Pietro Rapani in data 22/05/1940, re.to a Rossano il 3/06/1940 al n. 790 vol. 89 e trascritto a Cosenza il 18/07/1940 ai nn. 7278 R.G. e 111988 R.P.".

Gli immobili sono invece pervenuti al Sig. ██████████ con atto di compravendita ricevuto in data 31 luglio 1969 dal notaio Pietro Rapani trascritto a Cosenza il 20 agosto 1969 ai nn. 13288/139886 da ██████████

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 28/03/2012 a firma del notaio Pasquale Romanello al n. 56948 di repertorio, trascritto il 05/04/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 7939 Registro Generale 9387.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 2

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione stipulato il 11/04/2012 a firma del notaio Italo Alessio Scornajenghi al n. 7081 di repertorio, registrato il 18/04/2012 a Cosenza ai nn. 4345, trascritto il 19/04/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8775-8776 Registro Generale 10422-10423.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 11/04/2012 a firma del notaio Italo Alessio Scornajenghi al n. 7081 di repertorio, registrato il 18/04/2012 a Cosenza ai nn. 4345, trascritto il 19/04/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8775-8776 Registro Generale 10422-10423.

Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 500, 502 sub 1, 503, 504 sub 1, 506, 509, 512, 513

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione stipulato il 19/09/2012 a firma del notaio Italo Alessio Scornajenghi al n. 7785 di repertorio, registrato il 21/09/2012 a Cosenza ai nn. 9844, trascritto il 21/09/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 19862-19863 Registro Generale 23909-23910.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 11/04/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/1969 a firma del notaio Pietro Rapani, trascritto il 20/08/1969 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 139886 Registro Generale 13288.

Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 500, 502 sub 1, 503, 504 sub 1, 506, 509, 512, 513, 514 subalterno 1 (quest'ultimo per la quota di 1/2).

Le particelle 500, 502, 503, 504, 506, 509, 512, 513, 514 derivano dalle particelle 80, 82, 88, 90, 92.

Immobili pervenuti da [REDACTED]

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 28/03/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/1969 a firma del notaio Pietro Rapani, trascritto il 20/08/1969 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 139886 Registro Generale 13288.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 2.

La particella 514 deriva dalla particella 92.

Immobile pervenuto da [REDACTED]

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (fino al 19/09/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/1969 a firma del notaio Pietro Rapani, trascritto il 20/08/1969 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 139886 Registro Generale 13288.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particella 514 subalterno 1.

La particella 514 deriva dalla particella 92.

Immobile pervenuto da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato in muratura su un livello, presentata il 09/07/1974, rilasciata il 05/12/1974 con il n. 9233 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 514 subalterni 1 e 2

Concessione edilizia **N. 5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati rurali da adibire a fienile e ricovero attrezzi, rilasciata il 03/01/1986 con il n. 3059 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai fabbricati in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particelle 502 sub 1 e 504 sub 1.

Concessione edilizia in variante **N. 75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un capannone in struttura metallica, presentata il 24/04/1991, rilasciata il 24/12/1991 con il n. 7245 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 504 sub 1

Permesso di costruire in variante **N. 48**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere, presentata il 04/06/2004 con il n. 14110 di protocollo, rilasciata il 06/07/2004 con il n. 45 di protocollo, agibilità del 30/11/2006 con il n. 103 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 514 subalterni 1 e 2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il piano regolatore generale, vigente in forza di delibera D.D.G. n. 11776 del 19/11/2001, gli immobili ricadono in zona agricola - E.

Norme tecniche di attuazione ed indici

L'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza dei fronti di un edificio: 7.50 m
- distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 m
- distanza minima fra i fronti: 10.00 m
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.013 mq/mq (residenze ed attività agrituristiche)
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.1 mq/mq (edifici per attività agricola ed edifici rustici)
- distanza dalle strade: 20.00 m dalle strade vicinali e comunali (per altre strade si fa riferimento al codice della strada)
- lotto minimo: 10000.00 mq.

Il titolo è riferito ai terreni in Rossano identificati al foglio di mappa 80 particelle 78, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 500, 503, 506, 509, 512, 513.

Il fondo in trattazione, per la fascia ricadente nella fascia di 150 m dal torrente Otturi, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. n. 42/2004.

La particella 85 e parte delle particelle 78, 79, 84, 86, 500, 506, 509, 513 ricadono in area di attenzione PGRA sottoposta alle Misure di salvaguardia adottate con D. S. n. 540 del 13/10/2020.

Le particelle 78, 81, 84, 85 ricadono in parte in area di attenzione PAI agg. 2022.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una tettoia a ridosso della parete orientale del fabbricato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione tettoia

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

Questa situazione è riferita al fabbricato in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 514 subalterni 1 e 2.

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento è stata trasmessa al comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 22467 del 20/02/2023.

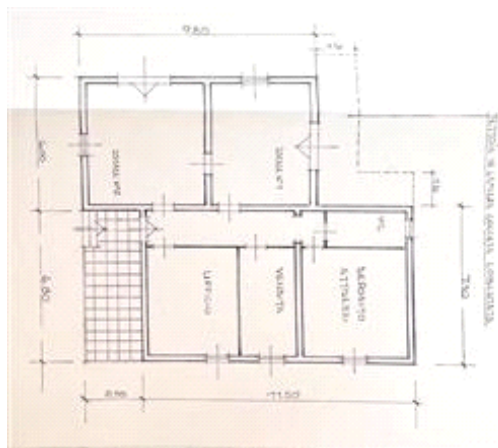
Dalla documentazione reperita si è appreso che:

- in data 9 luglio 1974 il Sig. ██████████ ha presentato presso l'allora comune di Rossano istanza finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato rurale con struttura in muratura su un unico livello in località Malena;
- il comune di Rossano, visto il nulla osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 5 dicembre 1974, ha rilasciato licenza edilizia prot. n. 9233 del 5/12/1974;
- in data 4 giugno 2004 il Sig. ██████████ ha presentato richiesta per il rilascio del permesso di costruire finalizzato al cambio di destinazione d'uso, con opere, da abitazione rurale a frantoio oleario;
- in data 6 luglio 2004 il comune di Rossano ha rilasciato permesso di costruire n. 45. I lavori

hanno avuto inizio in data 9 luglio 2004, come da comunicazione prot. n. 17577, e sono stati ultimati in data 14 ottobre 2004, come attestato con comunicazione prot. n. 28994 del 23 novembre 2004;

- in data 26 ottobre 2005 il Sig. ██████████, in qualità di comodatario del fondo in località Malena-Iti in forza di atto di comodato registrato il 10 marzo 2000 al n. 376, ha presentato richiesta di autorizzazione di agibilità prot. n. 22877;
- in data 30 novembre 2006 il comune di Rossano, visto anche il certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 3 novembre 2005, ha rilasciato autorizzazione di agibilità n. 103/2006.

In base ai rilievi eseguiti lo stato attuale del manufatto risulta conforme agli elaborati grafici relativi al permesso di costruire n. 45 del 6 luglio 2004, ad eccezione di un piccolo locale tecnico realizzato a ridosso della parete ad est. Tuttavia, a differenza di quanto riportato negli elaborati medesimi, la tettoia realizzata sul fronte occidentale del manufatto ha dimensioni maggiori di quelle previste in progetto. La medesima, essendo stata realizzata a ridosso del confine con la particella 204 (proprietà Bianco) non rispettando la distanza minima dai limiti di proprietà non può essere oggetto di sanatoria e deve quindi essere rimossa.



Planimetria di progetto



Planimetria stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio destinato a stalla identificato con la particella 502 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Costi di regolarizzazione (allegato 10):

- demolizione stalla: €6.167,91

Questa situazione è riferita ai fabbricati in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particelle 502 sub 1 e 504 sub 1.

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento è stata trasmessa al comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 22467 del 20/02/2023.

Dalla documentazione reperita si è appreso che:

- in data 3 gennaio 1986 il comune di Rossano, vista la richiesta presentata dal Sig. ██████████ ed il nulla osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 28925 del 12 marzo 1985, ha rilasciato concessione edilizia prot. n. 3059 per la costruzione di due fabbricati rurali. Il progetto approvato prevedeva l'edificazione di due manufatti con struttura portante in muratura. Il primo, destinato a fienile, costituito da 2x4 campate con ingombro di 11.35 m x 18.90 m, copertura lignea a due falde con altezze minima e massima rispettivamente di 3.20 m e

5.40 m. Il secondo edificio, destinato a ricovero macchinari ed attrezzature, costituito da 2x3 campate con ingombro di 11.35 m x 14.90 m, copertura lignea a due falde con altezze minima e massima rispettivamente di 3.00 m e 5.00 m.

- in data 24 aprile 1991 il sig. ██████████ ha presentato richiesta di concessione edilizia in variante per la realizzazione di un capannone con struttura metallica a due corpi ad un piano;
- in data 24 dicembre 1991 il comune di Rossano, visto il nulla osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 5765 del 5 aprile 1991, ha rilasciato concessione edilizia prot. n. 7245. Nel titolo abilitativo è specificato che il medesimo ha annullato e sostituito il precedente rilasciato in data 3 gennaio 1986 prot. n. 3059. Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un capannone costituito da due corpi sviluppati su un piano con struttura metallica. Il manufatto si sarebbe quindi composto secondo gli elaborati progettuali di una stalla di dimensioni 10.00 m x 24.30 m (h utile 3.50 m) e di una mangiatoia di 3.70 m x 24.30 m (h 3.80 m) intervallate da uno spazio recintato presso il quale consentire il movimento libero degli animali. I lavori hanno avuto inizio in data 27 dicembre 1991.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata la presenza di 4 manufatti all'interno dell'area individuata con la particella 503:

- un primo edificio contraddistinto dal mappale 504, destinato a ricovero attrezzature e macchinari, riconducibile al manufatto di cui alla concessione edilizia prot. n. 7245 del 24 dicembre 1991, costituito da un corpo rettangolare di dimensioni 24.50 m x 10.00 m;
- un secondo edificio, contraddistinto dal mappale 502, destinato a stalla, di forma rettangolare e dimensioni 12.50 m x 11.10 m, con struttura in blocchi di cemento;
- un terzo piccolo manufatto non dichiarato in catasto, di dimensioni 3.90 m x 3.90 m (altezza interna 2.15 m), realizzato a ridosso dello spigolo meridionale del precedente;
- l'ultimo edificio, più a sud rispetto agli altri, non dichiarato in catasto e gravante in pessime condizioni strutturali (copertura quasi del tutto crollata).

In merito ai citati manufatti si specifica quanto di seguito riportato:

- l'orientamento e la collocazione dell'edificio identificato con la particella 504 risultano discordanti con quanto rappresentato nello stralcio catastale allegato alla richiesta di concessione edilizia in variante. Inoltre l'area antistante il capannone avrebbe dovuto ospitare il recinto e la mangiatoia descritte negli elaborati progettuali. È stata riscontrata la presenza di parte del basamento di fondazione della mangiatoia, ma il manufatto, probabilmente a seguito di una frana/cedimento strutturale, è stato demolito. Allo stesso modo lo spazio recintato ha subito una rimodulazione e parte di esso è stata coperta da una tettoia;
- l'edificio individuato dalla particella 502 si compone di tre campate. La prima più ad ovest, larga circa 4.10 m con altezza utile interna di 2.75 m; le ultime due individuano un vano largo circa 7.55 m con altezza interna variabile da un massimo di 2.00 m ad un minimo di 1.50 m. Nessuna documentazione è stata reperita presso l'archivio del comune di Corigliano Rossano relativa a detto fabbricato ed al piccolo corpo ad esso addossato;
- quanto all'edificio diruto, presso il quale non è stato possibile effettuare rilievi per ovvi motivi di sicurezza, si può ipotizzare che si tratti del "vano rifugio" di dimensioni 5.00 m x 6.00 m richiamato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Rapani in data 13/07/1969.

Relativamente alla sanabilità dell'edificio identificato con la particella 502, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di verificare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario effettuare la verifica della conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

Il regolamento edilizio dell'ex comune di Rossano, per l'edificazione in zona agricola prescrive una distanza minima dai fabbricati esistenti di 10.00 m. La stalla in trattazione è posta ad una distanza di circa 4.30 m dal capannone autorizzato con c.e. prot. n. 7245/1991, ragion per cui risulta inadatta alla sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due unità immobiliari individuate dai subalterni 1 e 2 costituenti l'edificio censito con la particella 514 sono comunicanti e funzionalmente complementari (in base all'attuale destinazione d'uso - frantoio). Dovrebbero quindi individuare un'unica unità immobiliare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di variazione catastale finalizzata alla fusione delle due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate: €50,00
- competenze professionali per redazione variazione catastale: €250,00

Questa situazione è riferita agli immobili in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 514 subalterni 1 e 2

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: qualità colturale non corrispondente alla reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di variazione colturale

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

Questa situazione è riferita solamente al terreno in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 81. In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, seminativo e pascolo arborato. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica sul fondo è presente una folta vegetazione che attesta la sua mancata coltivazione negli anni recenti. Si ritiene quindi più aderente alla realtà l'attribuzione di un'unica qualità colturale (pascolo arborato) per l'intero terreno.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: qualità colturale non corrispondente alla reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di variazione colturale.

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

Questa situazione è riferita solamente al terreno in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 87. In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, pascolo e pascolo arborato. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica il fondo è destinato alla semina e regolarmente lavorato. Si ritiene quindi più aderente alla realtà l'attribuzione di un'unica qualità colturale (seminativo) per l'intero terreno.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: qualità colturale non corrispondente alla reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di variazione colturale.

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

Questa situazione è riferita solamente al terreno in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 503. In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da tre porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, seminativo, pascolo arborato e bosco ceduo. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica sul fondo è presente una folta vegetazione che attesta la sua mancata coltivazione negli anni recenti. Si ritiene quindi più aderente alla realtà

l'estensione della qualità colturale pascolo arborato alla superficie attualmente individuata come seminativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Manufatto in muratura destinato al ricovero degli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 502 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124818 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3412.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.



Manufatti realizzati presso l'area identificata con il mappale 503



Veduta interna della stalla

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio destinato a stalla, di forma rettangolare e dimensioni 12.50 m x 11.10 m, con struttura in blocchi di cemento, Si compone di tre campate: la prima più ad ovest, larga circa 4.10 m con altezza utile interna di 2.75 m; le ultime due individuano un vano largo circa 7.55 m con altezza interna variabile da un massimo di 2.00 m ad un minimo di 1.50 m.

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
area di sedime	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio e non idoneo alla sanatoria in quanto non rispettoso delle prescrizioni relative alle distanze minime tra edifici. In considerazione di ciò oggetto di valutazione è la sola area di sedime (equiparata ad un suolo coltivato a seminativo), dal cui valore saranno sottratte le spese di demolizione del manufatto e smaltimento dei detriti.

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli

relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinato quindi il valore:

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: regolare (1.00);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: piccolo app. (0.95).

$$V = 17000 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 = 14575.38 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.0143 ha il valore determinato è di 208.43 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **208,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 208,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 208,43**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA)

ROSSANO)

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Edificio destinato al ricovero attrezzature ed animali.

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

- foglio 80 particella 504 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 225 mq, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124831 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3414.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1991.



Manufatti realizzati presso l'area individuata con la particella 503



Veduta dell'interno del capannone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

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:

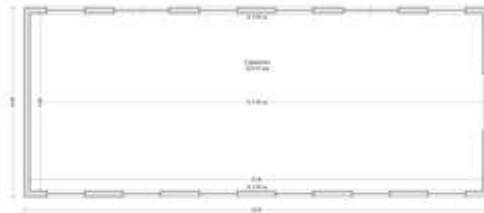
L'edificio oggetto di trattazione secondo gli elaborati progettuali avrebbe dovuto comporsi di un corpo rettangolare di dimensioni 24.50 m x 10.00 m, destinato a stalla, un secondo manufatto destinato a mangiatoia di dimensioni 3.70 m x 10.00 m ed un'area recintata interposta tra i due dove gli animali avrebbero potuto muoversi liberamente. Attualmente risulta presente il solo corpo principale, realizzato con pareti in muratura e copertura costituita da capriate metalliche e manto in lamiera grecata. Presso l'area antistante è stata riscontrata la presenza di parte del basamento di fondazione della mangiatoia. Il manufatto, probabilmente a seguito di una frana/cedimento strutturale, è stato demolito. Allo stesso modo lo spazio recintato ha subito una rimodulazione e parte di esso è stata coperta da una tettoia.

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	
superficie catastale determinata (allegato n. 9)	245,00	x	100 %	=	245,00
Totale:	245,00				245,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito (magazzino) ubicati in zona rurale, un valore di mercato compreso tra 255 e 360 euro/mq (allegato 10).

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, delle sue finiture e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 280.00 euro/mq.

Tenuto conto di una superficie catastale determinata di 245 mq (allegato 9), il valore derivante è di 68600.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 245,00 x 280,00 = **€ 68.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.600,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **27.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 5000, reddito agrario 6,46 € reddito dominicale 11,62 €
- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 22290, reddito agrario 63,32 € reddito dominicale 51,80 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 614, ad est con la particella 79, a sud con la particella 503, ad ovest con la particella 81.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-est; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 78 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 2.7 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord-est. Confina a nord con la particella 614, ad est con la particella 79, a sud con la particella 503 e ad ovest con la particella 81. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
uliveto	22.290,00	x	100 %	=	22.290,00
Totale:	27.290,00				27.290,00



Particella 78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.5000 ha il valore determinato è di 6923.30 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: nel caso in trattazione, essendo la densità degli alberi di ulivo molto bassa si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a 0.50;
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.50 \times 0.925 = 15861.44$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 2.2290 ha il valore determinato è di 35355.14 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.278,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.278,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 42.278,45

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **5.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe seminativo 3, superficie 5360, reddito agrario 6,92 € reddito dominicale 12,46 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord, est e sud con la particella 500, ad ovest con la particella 78.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 79 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 5360 mq con andamento orografico degradante in direzione est. Confina a nord, est e sud con la particella 500, ad ovest con la particella 78. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

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
seminativo	5.360,00	x	100 %	=	5.360,00
Totale:	5.360,00				5.360,00



Particella 79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni

professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.5360 ha il valore determinato è di 7421.78 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.421,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.421,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.421,78**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **55.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 47538, reddito agrario 61,38 € reddito dominicale 110,48 €
- foglio 80 particella 81 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 8092, reddito agrario 4,18 € reddito dominicale 8,36 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord e ad ovest con il torrente Otturi, ad est con le particelle 78 e 503, a sud con la particella 84

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione ovest, le seguenti sistemazioni agrarie: pascolo.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 81 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 5 ettari e mezzo con andamento orografico degradante in direzione ovest. Confina a nord e ad ovest con il torrente Otturi, ad est con le particelle 78 e 503, a sud con la particella 84.

In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, seminativo e pascolo arborato. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica sul fondo è presente una folta vegetazione che attesta la sua mancata coltivazione negli anni recenti ed il suo utilizzo come pascolo.

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
pascolo	55.630,00	x	100 %	=	55.630,00
Totale:	55.630,00				55.630,00



Particella 81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività

stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$$V = 7500 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 = 6075.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 5.5630 ha il valore determinato è di 33795.23 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.795,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.795,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.795,23**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **31.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

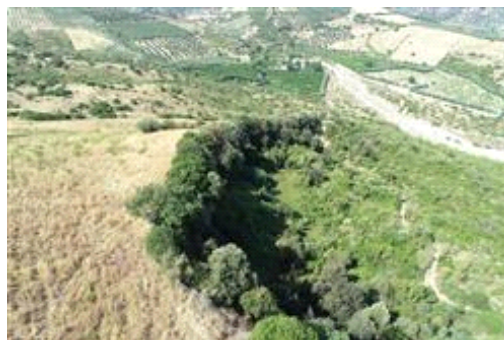
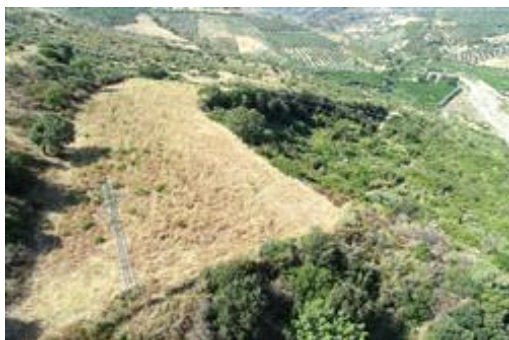
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 10006, reddito agrario 7,75 € reddito dominicale 10,34 €
- foglio 80 particella 84 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 21514, reddito agrario 11,11 € reddito dominicale 22,22 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con le particelle 81 e 503, ad est con la particella 503, a sud con le particelle 85, 187 e 385, ad ovest con il torrente Otturi

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione sud-ovest.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 84 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare esteso poco più di 3 ettari con andamento orografico degradante in direzione sud-ovest. Confina a nord con le particelle 81 e 503, ad est con la particella 503, a sud con le particelle 85, 187 e 385, ad ovest con il torrente Otturi.

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
seminativo	10.006,00	x	100 %	=	10.006,00
pascolo arborato	21.514,00	x	100 %	=	21.514,00
Totale:	31.520,00				31.520,00



Particella 84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di

cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 1.0006 ha il valore determinato è di 13854.91 euro.

Pascolo

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$V = 7500 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 = 6075.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 2.1514 ha il valore determinato è di 13069.76 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.924,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.924,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.924,67**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **2.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

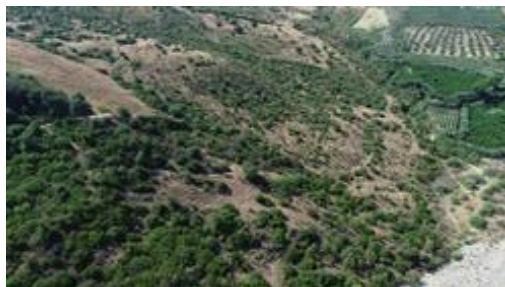
Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 2110, reddito agrario 1,09 € reddito dominicale 2,18 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 84, a sud con la particella 187, ad ovest con il torrente Otturi.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione ovest.



Vista del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 85 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 2100 mq con andamento orografico degradante in direzione ovest. Confina a nord con la particella 84, a sud con la particella 187, ad ovest con il torrente Otturi.

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
pascolo arborato	2.110,00	x	100 %	=	2.110,00
Totale:	2.110,00				2.110,00



Particella 85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$$V = 7500 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 = 6075.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.2110 ha il valore determinato è di 1281.83 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.281,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.281,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.281,83**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **8.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe pascolo 1, superficie 8870, reddito agrario 4,58 € reddito dominicale 9,16 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord, ovest e sud con la particella 503, ad est con la particella 87.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione est.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 86 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare esteso poco meno di un ettaro con andamento orografico degradante in direzione est. Confina a nord, ovest e sud con la particella 503, ad est con la particella 87.

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
pascolo	8.870,00	x	100 %	=	8.870,00
Totale:	8.870,00				8.870,00



Particella 86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$$V = 7500 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 = 6075.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.8870 ha il valore determinato è di 5388.53 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.388,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.388,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.388,53**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **8.560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 8446, reddito agrario 4,36 € reddito dominicale 8,72 €
- foglio 80 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 114, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,12 €

Derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 506, a sud con la particella 509, ad ovest con le particelle 86 e 503.

Presenta una forma irregolare (pseudo-triangolare), un'orografia leggermente degradante in direzione nord.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 87 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare (pseudo-triangolare) estesa poco meno di un ettaro con andamento orografico lievemente degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 506, a sud con la particella 509, ad ovest con le particelle 86 e 503.

In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, pascolo e pascolo arborato. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica il fondo è invece destinato alla semina e regolarmente lavorato.

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
seminativo	8.560,00	x	100 %	=	8.560,00
Totale:	8.560,00				8.560,00



Particella 87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: sufficiente (0.95);

- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$V = 17000 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 14575.38$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.8560 ha il valore determinato è di 12476.52 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.476,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.476,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.476,52**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **38.988,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 500 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 36331, reddito agrario 46,91 € reddito dominicale 84,44 €
- foglio 80 particella 500 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 2657, reddito agrario 7,55 € reddito dominicale 6,18 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 513, ad est con le particelle 501 e 512, a sud con la particella 506, ad ovest con le particelle 502, 503, 79, 614, 364 e 77.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord, le seguenti sistemazioni agrarie: semintavio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 500 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare esteso poco meno di 4 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 513, ad est con le particelle 501 e 512, a sud con la particella 506, ad ovest con le particelle 502, 503, 79, 614, 364 e 77.

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
seminativo	36.331,00	x	100 %	=	36.331,00
uliveto	2.657,00	x	100 %	=	2.657,00
Totale:	38.988,00				38.988,00



Particella 500

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più

probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 3.6331 ha il valore determinato è di 50306.11 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: bassa (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.80 \times 0.925 = 31722.88 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.2657 ha il valore determinato è di 8428.77 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

58.734,87

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.734,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.734,87

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **36.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 23000, reddito agrario 29,70 € reddito dominicale 53,45 €
- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 4620, reddito agrario 2,39 € reddito dominicale 4,77 €
- foglio 80 particella 503 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AC, qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 8560, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 2,65 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 78, ad est con le particelle 500, 86 e 87, a sud con la particella 385, ad ovest con le particelle 84 e 81.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 503 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare esteso circa 3 ettari e mezzo con andamento orografico degradante in direzione sud-ovest. Confina a nord con la particella 78, ad est con le particelle 500, 86 e 87, a sud con la particella 385, ad ovest con le particelle 84 e 81. Al suo interno sono stati realizzati i manufatti identificati con i mappali 502 e 504.

In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da tre porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, seminativo, pascolo arborato e bosco ceduo. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica sul fondo è presente una folta vegetazione che attesta la sua mancata coltivazione negli anni recenti ed il suo utilizzo come pascolo.

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
pascolo arborato	27.620,00	x	100 %	=	27.620,00
bosco ceduo	8.560,00	x	100 %	=	8.560,00
Totale:	36.180,00				36.180,00



Particella 503

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Bosco ceduo: min 2400 euro/ha; max 7000 euro/ha;

- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- conduzione: governati (1.00), degradati (0.80);
- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), acclive (0.90), mediocre (0.80) molto acclive (0.70).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Pascolo

- giacitura: molto acclive (0.80);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$$V = 7500 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.90 = 4860.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 2.7620 ha il valore determinato è di 13423.32 euro.

Bosco ceduo

- accesso: sufficiente (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- conduzione: degradati (0.80);
- giacitura: mediocre (0.80).

$$V = 7000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.80 \times 0.80 = 4043.20 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.8560 ha il valore determinato è di 3461.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.884,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.884,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.884,30**

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)**

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **17.590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 11500, reddito agrario 14,85 € reddito dominicale 26,73 €
- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 154, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,36 €
- foglio 80 particella 506 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AC, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 5936, reddito agrario 3,07 € reddito dominicale 6,13 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 500, ad est con le particelle 512 e 507, a sud con la particella 509, ad ovest con la particella 87

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

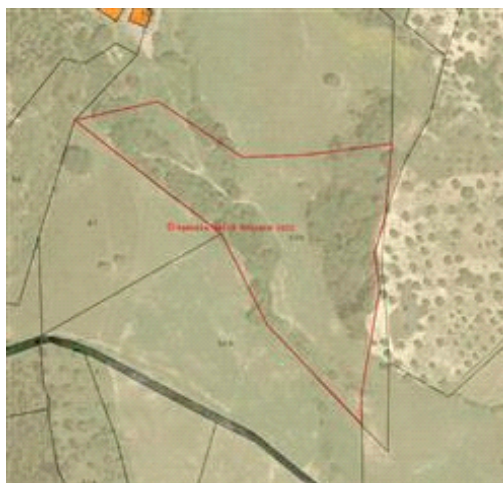
La particella 506 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 1.7 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 500, ad est con le particelle 512 e 507, a sud con la particella 509, ad ovest con la particella 87.

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
seminativo	11.500,00	x	100 %	=	11.500,00
uliveto	154,00	x	100 %	=	154,00
pascolo arb	5.936,00	x	100 %	=	5.936,00
Totale:	17.590,00				17.590,00



Particella 506

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 1.1500 ha il valore determinato è di 15923.60 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0154 ha il valore determinato è di 488.53 euro.

Pascolo

- giacitura: molto acclive (0.80);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$V = 7500 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.90 = 4860.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.5936 ha il valore determinato è di 2884.90 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.297,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.297,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.297,03**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **14.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 509 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe seminativo 3,

superficie 14173, reddito agrario 18,30 € reddito dominicale 32,94 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 506, ad est con la particella 508, a sud con le particelle 198, 429, 428 e 426, ad ovest con la particella 87.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 509 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 1,4 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 506, ad est con la particella 508, a sud con le particelle 198, 429, 428 e 426, ad ovest con la particella 87.

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
-------------	-------------	--------	-------------

seminativo	14.173,00	x	100 %	=	14.173,00
Totale:	14.173,00				14.173,00



Particella 509

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più

probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 1.4173 ha il valore determinato è di 19624.80 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.624,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.624,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.624,80**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **10.299,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 512 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 1111, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 2,58 €

- foglio 80 particella 512 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 9188, reddito agrario 26,10 € reddito dominicale 21,35 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord e ad est con la particella 511, a sud con le particelle 510 e 506, ad ovest con la particella 500.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-ovest.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 512 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa un ettaro con andamento orografico degradante in direzione nord-ovest. Confina a nord e ad est con la particella 511, a sud con le particelle 510 e 506, ad ovest con la particella 500.

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
seminativo	1.111,00	x	100 %	=	1.111,00
uliveto	9.188,00	x	100 %	=	9.188,00
Totale:	10.299,00				10.299,00



Particella 512

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico

che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.1111 ha il valore determinato è di 1538.36 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.9188 ha il valore determinato è di 29146.98 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.685,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.685,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.685,34**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **9.694,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 513 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 9000, reddito agrario 25,56 € reddito dominicale 20,92 €
- foglio 80 particella 513 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 694, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,72 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 204, ad est con la particella 511, a sud con la particella 500, ad ovest con le particelle 458, 459, 460, 461 e 77.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 513 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare esteso poco meno di un ettaro con andamento orografico pressochè pianeggiante. Confina a nord con la particella 204, ad est con la particella 511, a sud con la particella 500, ad ovest con le particelle 458, 459, 460, 461 e 77. Al suo interno è presente il manufatto identificato con la particella 514.

Una piccola porzione del fondo, circa 370 mq, è attualmente compresa all'interno dell'area di corte della proprietà confinante (Agriturismo Malena).

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
uliveto	9.000,00	x	100 %	=	9.000,00
pascolo arborato	694,00	x	100 %	=	694,00
Totale:	9.694,00				9.694,00



Particella 513

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una

predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: buono (1.00);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 35150.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.9000 ha il valore determinato è di 31635.00 euro.

Pascolo

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00);
- accesso: buono (1.00);
- ubicazione: normale (0.90).

$V = 7500 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 = 6750.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0694 ha il valore determinato è di 468.45 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.103,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.103,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.103,45**

**BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA
ROSSANO)**

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO P

laboratorio artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato rurale destinata alla lavorazione dei prodotti olivicoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 514 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 4, consistenza 173 mq, rendita 348,45 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T,

Derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124549 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3402.1/2010).

Coerenze: edificio ubicato all'interno del terreno individuato con la particella 513.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in trattazione, unitamente all'immobile identificato con il subalterno 2, è destinata alla lavorazione dei prodotti olivicoli (frantoio). L'edificio, destinato originariamente ad abitazione colonica, si sviluppa su un unico livello fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate. Si compone di cinque vani ed un servizio igienico per una superficie utile di circa 120 mq (altezza interna netta 2.90 m). Le pareti ed i soffitti risultano intonacate al civile e tinteggiate; la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle ceramiche.

Il manufatto è dotato di impianti tecnologici funzionanti. Il suo stato manutentivo è nel complesso buono.

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
superficie catastale determinata (subalterni 1 e 2)	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00



Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito (magazzino) ubicati in zona rurale, un valore di mercato compreso tra 255 e 360 euro/mq (allegato 10).

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, delle sue finiture e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 280.00 euro/mq.

Tenuto conto di una superficie catastale determinata di 146 mq (allegato 9), il valore derivante è di 40880.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,00 x 280,00 = **40.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.880,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA-ITI (AREA URBANA ROSSANO)

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO Q

deposito artigianale a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena-Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Malena, piano: T,

derivante da COSTITUZIONE del 27/04/2010 Pratica n. CS0124549 in atti dal 27/04/2010 COSTITUZIONE (n. 3402.1/2010)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in trattazione, unitamente all'immobile identificato con il subalterno 1, è destinata alla lavorazione dei prodotti olivicoli (frantoio). L'edificio, destinato originariamente ad abitazione colonica, si sviluppa su un unico livello fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate. Si compone di cinque vani ed un servizio igienico per una superficie utile di circa 120 mq (altezza interna netta 2.90 m). Le pareti ed i soffitti risultano intonacate al civile e tinteggiate; la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle ceramiche.

Il manufatto è dotato di impianti tecnologici funzionanti. Il suo stato manutentivo è nel complesso buono.

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
superficie catastale determinata (subalterni 1 e 2)	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00



Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Unità immobiliare stimata unitamente all'immobile individuato con il subalterno 1 con il quale costituisce un unico bene. Si ramanda al paragrafo relativo a detto bene per il dettaglio della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

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

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	ricovero animali	143,00	0,00	208,43	208,43
B	capannone artigianale	245,00	0,00	68.600,00	68.600,00
C	terreno agricolo	27.290,00	0,00	42.278,45	42.278,45
D	terreno agricolo	5.360,00	0,00	7.421,78	7.421,78
	terreno				

E	agricolo	55.630,00	0,00	33.795,23	33.795,23
F	terreno agricolo	31.520,00	0,00	26.924,67	26.924,67
G	terreno agricolo	2.110,00	0,00	1.281,83	1.281,83
H	terreno agricolo	8.870,00	0,00	5.388,53	5.388,53
I	terreno agricolo	8.560,00	0,00	12.476,52	12.476,52
J	terreno agricolo	38.988,00	0,00	58.734,87	58.734,87
K	terreno agricolo	36.180,00	0,00	16.884,30	16.884,30
L	terreno agricolo	17.590,00	0,00	19.297,03	19.297,03
M	terreno agricolo	14.173,00	0,00	19.624,80	19.624,80
N	terreno agricolo	10.299,00	0,00	30.685,34	30.685,34
O	terreno agricolo	9.694,00	0,00	32.103,45	32.103,45
P	laboratorio artigianale	146,00	0,00	40.880,00	40.880,00
Q	deposito artigianale	146,00	0,00	0,00	0,00
				416.585,23 €	416.585,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.467,91**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 410.117,32**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 117,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 410.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **6.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 5500, reddito agrario 7,10 € reddito dominicale 12,78 €
- foglio 80 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 1160, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,60 €

Derivante da impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 72, ad est con le particelle 107 e 108, a sud con la particella 198, ad ovest con la particella 508.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.

B

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **1.346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 507 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 857, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,99 €
- foglio 80 particella 507 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione B, qualita/classe uliveto 3, superficie 489, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,14 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante ad est con la particella 510, a sud con la particella 508, ad ovest con la particella 506.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.

C

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **22.733,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 508 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 22430, reddito agrario 28,96 € reddito dominicale 52,13 €
- foglio 80 particella 508 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto

3, superficie 303, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 0,70 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 510, ad est con la particella 9, a sud con la particella 198, ad ovest con le particelle 507 e 509.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo.

D

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **32.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 32000, reddito agrario 90,90 € reddito dominicale 74,37 €
- foglio 80 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 220, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,23 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 511, ad est con la particella 206, a sud con la particella 508, ad ovest con le particelle 507 e 512.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto-seminativo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62.959,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.175,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.000,00
Data della valutazione:	23/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal debitore

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:*

scrittura privata con sottoscrizione autentica , stipulata il 20/12/2006 a firma del notaio Greco Aida ai nn. 10394/1954 di repertorio, trascritta il 11/01/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1228 Registro Generale 1533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 88 e 90.

Dalla soppressione delle particelle 88 e 90 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 506-507, 508-509.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2015 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 135 di repertorio, iscritta il 17/09/2015 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2190 Registro Generale 21005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 31000.

Importo capitale: 24095.59.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 507, 508, 510.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/1991 a firma del notaio Romanello Pasquale al n. 20298 di repertorio, iscritta il 17/12/1991 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2237 Registro Generale 26386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 66640000 lire.

Importo capitale: 33320000 lire.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 88, 90, 92.

Note:

Annotazione n. 92 del 19/01/1993 (EROGAZIONE A SALDO).

Dalla soppressione delle particelle 82, 88, 90, 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 502-503-504, 506-507, 508-509, 510-511-512-513-514.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2004 a firma del notaio Labonia Guglielmo al n. 10274 di repertorio, iscritta il 18/11/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 6151 Registro Generale 32372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90000.00.

Importo capitale: 60000.00.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 82, 88, 90, 92.

Dalla soppressione delle particelle 82, 88, 90, 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 502-503-504, 506-507, 508-509, 510-511-512-513-514.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma dell'UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI al n. 335 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8159 Registro Generale 10045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 507, 508, 510.

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 maggio 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 28 aprile 2019 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano. Detta relazione, relativamente alla titolarità dei beni in capo al Sig. ██████████, genitore degli odierni proprietari nonché esegutari, riporta erroneamente che "la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione a rogito Notaio Pietro Rapani in data 22/05/1940, re.to a Rossano il 3/06/1940 al n. 790 vol. 89 e trascritto a Cosenza il 18/07/1940 ai nn. 7278 R.G. e 111988 R.P.".

Gli immobili sono invece pervenuti al Sig. ██████████ con atto di compravendita ricevuto in data 31 luglio 1969 dal notaio Pietro Rapani trascritto a Cosenza il 20 agosto 1969 ai nn. 13288/139886 da ██████████

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 19/09/2012 a firma del notaio Italo Alessio Scornajenghi al n. 7785 di repertorio, registrato il 21/09/2012 a Cosenza ai nn. 9844, trascritto il 21/09/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 19862-19863 Registro Generale 23909-23910. Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 507, 508, 510.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 19/09/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/1969 a firma del notaio Pietro Rapani, trascritto il 20/08/1969 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 139886 Registro Generale 13288.

Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 9, 507, 508, 510.

Immobili pervenuti da ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il piano regolatore generale, vigente in forza di delibera D.D.G. n. 11776 del 19/11/2001, gli immobili ricadono in zona agricola - E.

Norme tecniche di attuazione ed indici

L'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza dei fronti di un edificio: 7.50 m
- distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 m
- distanza minima fra i fronti: 10.00 m
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.013 mq/mq (residenze ed attività agrituristiche)
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.1 mq/mq (edifici per attività agricola ed edifici rustici)
- distanza dalle strade: 20.00 m dalle strade vicinali e comunali (per altre strade si fa riferimento al codice della strada)
- lotto minimo: 10000.00 mq.

Il titolo è riferito ai terreni in Rossano identificati al foglio di mappa 80 particelle 9, 507, 508, 510.

Il fondo in trattazione, per la fascia ricadente nella fascia di 150 m dal torrente Otturi, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. n. 42/2004.

Parte delle particelle 9, 508 e 510 ricadono in area di attenzione PGRA sottoposta alle Misure di salvaguardia adottate con D. S. n. 540 del 13/10/2020.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: qualità colturale non corrispondente alla reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di variazione colturale.

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

Questa situazione è riferita solamente al terreno in Corigliano Rossano foglio 80 sez. B particella 510.

In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, uliveto e pascolo arborato. Come riscontrato nel corso dei rilievi il fondo è coltivato per circa 28320 mq ad uliveto e per i restanti 3900 mq a seminativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **6.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 5500, reddito agrario 7,10 € reddito dominicale 12,78 €
- foglio 80 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 1160, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,60 €

Derivante da impianto meccanografico del 16/04/1985.

Coerenze: confinante a nord con la particella 72, ad est con le particelle 107 e 108, a sud con la particella 198, ad ovest con la particella 508.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di

proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 9 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 6660 mq con andamento orografico degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 72, ad est con le particelle 107 e 108, a sud con la particella 198, ad ovest con la particella 508.

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
seminativo	5.500,00	x	100 %	=	5.500,00
pascolo	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	6.660,00				6.660,00



Particella 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che

possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Pascolo: min 3800 euro/ha; max 7500 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante, poco acclive (1.00), molto acclive (0.80);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.90), insufficiente (0.80);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.90), cattiva (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.5500 ha il valore determinato è di 7615.63 euro.

Pascolo

- giacitura: molto acclive (0.80);
- accesso: sufficiente (0.90);
- ubicazione: normale (0.90).

$$V = 7500 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.90 = 4860.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.1160 ha il valore determinato è di 563.76 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.179,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.179,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.179,39**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **1.346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 507 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 857, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,99 €
- foglio 80 particella 507 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione B, qualita/classe uliveto 3, superficie 489, reddito agrario 1,39 € reddito dominicale 1,14 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante ad est con la particella 510, a sud con la particella 508, ad ovest con la particella 506.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 507 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 1350 con andamento orografico degradante in direzione nord-est. Confina ad est con la particella 510, a sud con la particella 508, ad ovest con la particella 506. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

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
seminativo	857,00	x	100 %	=	857,00
uliveto	489,00	x	100 %	=	489,00
Totale:	1.346,00				1.346,00



Particella 507

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);

- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0857 ha il valore determinato è di 1186.65 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0489 ha il valore determinato è di 1551.25 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.737,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.737,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.737,90**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **22.733,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 508 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe

seminativo 3, superficie 22430, reddito agrario 28,96 € reddito dominicale 52,13 €

- foglio 80 particella 508 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 303, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 0,70 €

derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 510, ad est con la particella 9, a sud con la particella 198, ad ovest con le particelle 507 e 509.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 508 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 2.3 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord. Confina a nord con la particella 510, ad est con la particella 9, a sud con la particella 198, ad ovest con le particelle 507 e 509. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

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
seminativo	22.430,00	x	100 %	=	22.430,00
uliveto	303,00	x	100 %	=	303,00
Totale:	22.733,00				22.733,00



Particella 508

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione,

giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 2.2430 ha il valore determinato è di 31057.94 euro.

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0303 ha il valore determinato è di 961.20 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.019,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.019,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.019,14**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **32.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 32000, reddito agrario 90,90 € reddito dominicale 74,37 €
- foglio 80 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo arb 2, superficie 220, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,23 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 511, ad est con la particella 206, a sud con la particella 508, ad ovest con le particelle 507 e 512.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto-seminativo.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

La particella 510 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 3.2 ettari con andamento orografico degradante in direzione est. Confina a nord con la particella 511, ad est con la particella 206, a sud con la particella 508, ad ovest con le particelle 507 e 512.

In banca dati catastale il terreno risulta attualmente costituito da due porzioni differenti corrispondenti ad altrettante qualità colturali, uliveto e pascolo arborato. Come riscontrato nel corso dei rilievi il fondo è coltivato per circa 28320 mq ad uliveto e per i restanti 3900 mq a seminativo.

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
uliveto	28.320,00	x	100 %	=	28.320,00
seminativo	3.900,00	x	100 %	=	3.900,00
Totale:	32.220,00				32.220,00



Particella 510

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Seminativo: min 8000 euro/ha; max 17000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);

- forma: regolare (1.00), normale (0.95), penalizzante (0.90);
- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- ampiezza: medio app (1.00), piccolo app. (0.95), grande app. (0.90).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 2.8320 ha il valore determinato è di 89839.18 euro.

Seminativo

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- forma: normale (0.95);
- ubicazione: normale (0.95);
- ampiezza: medio app (1.00).

$V = 17000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 13846.61$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.3900 ha il valore determinato è di 5400.18 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.239,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.239,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.239,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.660,00	0,00	8.179,39	8.179,39
B	terreno agricolo	1.346,00	0,00	2.737,90	2.737,90
C	terreno agricolo	22.733,00	0,00	32.019,14	32.019,14
D	terreno agricolo	32.220,00	0,00	95.239,36	95.239,36
				138.175,79 €	138.175,79 €

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: **€ 138.175,79**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 175,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 501 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 41, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,10 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante ad est con la particella 511, a sud e ad ovest con la particella 500.

B

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **27.542,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 511 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 27542, reddito agrario 78,23 € reddito dominicale 64,01 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 204, ad est con la particella 206, a sud con la particella 510, ad ovest con le particelle 501, 512, 513.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-ovest.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27.583,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.501,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.500,00
Data della valutazione:	23/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal debitore.

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**, stipulata il 05/12/1991 a firma del notaio Romanello Pasquale al n. 20298 di repertorio, iscritta il 17/12/1991 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2237 Registro Generale 26386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 66640000 lire.

Importo capitale: 33320000 lire.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 80 e 92.

Note:

Annotazione n. 92 del 19/01/1993 (EROGAZIONE A SALDO).

Dalla soppressione delle particelle 80 e 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 500-501, 510-511-512-513-514.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/11/2004 a firma del notaio Labonia Guglielmo al n. 10274 di repertorio, iscritta il 18/11/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 6151 Registro Generale 32372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90000.00.

Importo capitale: 60000.00.

La formalità è riferita agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 80 e 92.

Dalla soppressione delle particelle 80 e 92 con FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 (in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 n. 113435.1/2010) sono derivate rispettivamente le odierne particelle 500-501, 510-511-512-513-514.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma dell'UFF. GIUD. TRIB. DI CASTROVILLARI al n. 335 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8159 Registro Generale 10045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita sagli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 501 e 511.

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 maggio 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 28 aprile 2019 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano. Detta relazione, relativamente alla titolarità dei beni in capo al Sig. ██████████, genitore degli odierni proprietari nonché esecutati, riporta erroneamente che "la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione a rogito Notaio Pietro Rapani in data 22/05/1940, re.to a Rossano il 3/06/1940 al n. 790 vol. 89 e trascritto a Cosenza il 18/07/1940 ai nn. 7278 R.G. e 111988 R.P.".

Gli immobili sono invece pervenuti al Sig. ██████████ con atto di compravendita ricevuto in data 31 luglio 1969 dal notaio Pietro Rapani trascritto a Cosenza il 20 agosto 1969 ai nn. 13288/139886 da ██████████

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 28/03/2012 a firma del notaio Pasquale Romanello al n. 56948 di repertorio, trascritto il 05/04/2012 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 7939 Registro Generale 9387.

Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 501 e 511.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 28/03/2012), in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/1969 a firma del notaio Pietro Rapani, trascritto il 20/08/1969 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 139886 Registro Generale 13288.

Il titolo è riferito agli immobili in Corigliano Rossano sez. B foglio 80 particelle 501 e 511.

Immobili pervenuti da ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il piano regolatore generale, vigente in forza di delibera D.D.G. n. 11776 del 19/11/2001, gli immobili ricadono in zona agricola - E.

Norme tecniche di attuazione ed indici

L'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza dei fronti di un edificio: 7.50 m
- distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 m
- distanza minima fra i fronti: 10.00 m
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.013 mq/mq (residenze ed attività agrituristiche)
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.1 mq/mq (edifici per attività agricola ed edifici rustici)
- distanza dalle strade: 20.00 m dalle strade vicinali e comunali (per altre strade si fa riferimento al codice della strada)
- lotto minimo: 10000.00 mq.

Il titolo è riferito ai terreni in Rossano identificati al foglio di mappa 80 particelle 501 e 511.

Il fondo in trattazione, per la fascia ricadente nella fascia di 150 m dal torrente Otturi, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. n. 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA
ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 501 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 41, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,10 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante ad est con la particella 511, a sud e ad ovest con la particella 500.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

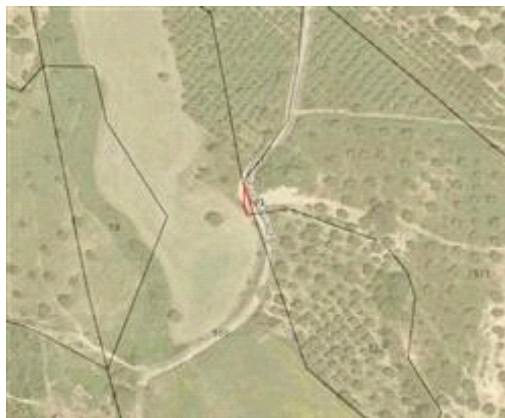
La particella 501 individua una pizcola porzione di terreno con forma irregolare di circa 40 mq. Confina ad est con la particella 511, a sud e ad ovest con la particella 500. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

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
uliveto	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



Particella 501

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo

oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0041 ha il valore determinato è di 130.06 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130,06**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA MALENA - ITI (AREA URBANA ROSSANO)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Malena - Iti (area urbana Rossano), della superficie commerciale di **27.542,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 511 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 27542, reddito agrario 78,23 €, reddito dominicale 64,01 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. CS0113435 in atti dal 16/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 113435.1/2010).

Coerenze: confinante a nord con la particella 204, ad est con la particella 206, a sud con la particella 510, ad ovest con le particelle 501, 512, 513.

Presenta una forma irregolare, un'orografia degradante in direzione nord-ovest.



Veduta del fondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza, esteso poco meno di 36 ettari, ubicato in località Malena-Iti nel comune di Corigliano Rossano (area urbana Rossano). Vi si giunge dalla SP 191 percorrendo una strada vicinale.

Il fondo, destinato principalmente al pascolo ed alla semina, comprende diverse particelle di proprietà degli esecutati non delimitate tra loro. Risulta costeggiato ad ovest dal torrente Otturi.

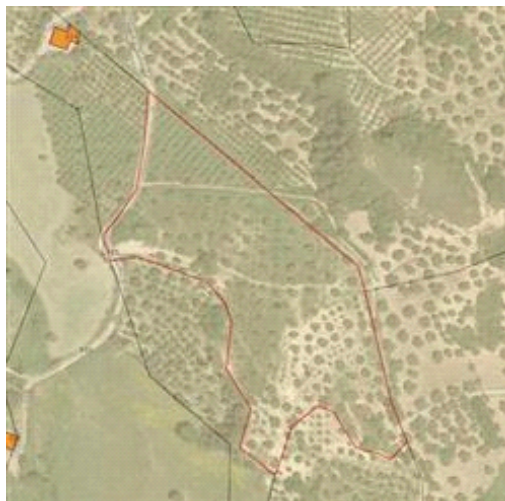
La particella 511 individua un appezzamento di terreno con forma irregolare di circa 2.75 ettari con andamento orografico degradante in direzione nord-ovest. Confina a nord con la particella 204, ad est con la particella 206, a sud con la particella 510, ad ovest con le particelle 501, 512, 513. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

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
uliveto	27.542,00	x	100 %	=	27.542,00
Totale:	27.542,00				27.542,00



Particella 511

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una

predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossima estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: normale (0.95);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.925 = 31722.88$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 2.7542 ha il valore determinato è di 87371,14 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **87.371,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.371,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.371,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	41,00	0,00	130,06	130,06
B	terreno agricolo	27.542,00	0,00	87.371,14	87.371,14
				87.501,20 €	87.501,20 €

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: **€ 87.501,20**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.500,00**

data 23/06/2023

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Tomei