



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/1992

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Gestione Crediti S.p.A., Fino 2 Securitisation S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Antonio Oriolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. ALESSANDRA PELUSO

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingegnerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/1992

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **21.318,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di estensione pari a 27.020mq prevalentemente coltivato. Una parte di tale superficie è interessata dalla presenza di fabbricati per abitazioni, tettoie, garage per il ricovero delle attrezzature agricole, oltre un ampio piazzale d'ingresso prevalentemente in terra battuta, per una superficie totale di circa 5702mq; la restante superficie risulta essere regolarmente coltivata e piantumata prevalentemente ad agrumeto. L'accesso alla proprietà è protetta da un cancello carrabile che immette direttamente al piazzale in cui insistono i fabbricati di cui sopra. Nello specifico vi è la presenza di un grande caseggiato principale sul lato Nord dell'ingresso, con area d'impronta di circa 250,00mq su due livelli. Una scala esterna conduce al primo piano, in cui vi risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED], mentre al piano terra si sviluppano altre tre abitazioni, di cui due di dimensioni molto ridotte. Allo stato attuale gli immobili al piano terra, pur avendo tutte le caratteristiche di abitazioni, vengono di fatto utilizzati come garage, sono mal tenute, senza alcuna pulizia o manutenzione. Per quanto riguarda invece l'abitazione al primo piano la stessa versa in buone condizioni e viene mantenuta dai residenti con decoro, eseguendo loro stessi le opere di manutenzione necessarie per il godimento del bene. Oltre a questo fabbricato principale nella zona a Sud della particella vi è tutta un'altra serie di manufatti. Un'ampia tettoia per il ricovero delle macchine agricole; una serie di fabbricati bassi parte utilizzati come magazzini e parte con il tetto collassato; un casotto/magazzino in prossimità dell'ingresso carrabile; un magazzino/ricovero animali in prossimità dell'abitazione principale, oltre al un altro edificio abitativo con in prossimità un garage e tettoia con tetto collassato.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto terreni), superficie 27020, reddito agrario 91,97 € reddito dominicale 311,23 € indirizzo catastale: Cassano allo Ionio - Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/12/1974 Pubblico Ufficiale Placco Ludovico sede Cassano allo Ionio (CS) Repertorio n.33905 - UR Sede Cassano allo Ionio (CS) Registrazione n.1217 registrato in data 23/12/1974 - n.4111.3/1976 in atti dal 26/09/1995
Coerenze: Confinante sui quattro lati con altra proprietà

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sono presenti sistemi d'irrigazione, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: le colture erbacee sono assenti ,arboree: piantumato prevalentemente ad agrumeto ,di selvicoltura: non si pratica la selvicolturaIl terreno

B appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **192,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi dell'appartamento posto al primo piano del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo B è costituito appunto da tale unità abitativa. In questo appartamento vi risiedono a titolo gratuito senza alcun contratto di locazione i coniugi [REDACTED]

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di piante rettangolare regolare,

copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso a tale appartamento avviene mediante una scala esterna che conduce ad una piccola loggia, da cui l'ingresso all'abitazione, quest'ultima costituita da un corridoio che da accesso ai vari ambienti, ossia soggiorno/sala da pranzo, cucino, servizio igienico e tre camere, oltre ad un ampio terrazzo che funge da copertura per gli appartamenti sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato. I costi di accatastamento sono indicati nell'Allegato 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo C costituisce l'unità abitativa più ampia del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di piante rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo C avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di 4 stanza, di cui due di ampie dimensioni e di un servizio igienico con antibagno e bagno. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

D appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo D costituisce una delle tre unità abitative del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di pianta rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo D avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di un ingresso/corridoio, due stanze ed un servizio igienico. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

E appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il

Corpo E costituisce una delle tre unità abitative del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di pianta rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo E avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di un'unica stanza ed un servizio igienico. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

F **Magazzino/Deposito Attrezzi** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **11,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo magazzino posto sul lato Est del lotto in esame, utilizzato come ricovero attrezzi di lavoro. Di dimensioni in pianta pari a circa 11,30mq, presenta un tetto in lamiera sorretto da travi in legno, muratura intonacata da fuori e porta metallica, oltre ad una finestra posta sul lato opposto alla porta d'ingresso, protetta da grata anch'essa metallica su supporto in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di altezza media 2,10mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

G **Magazzino/Deposito Attrezzi** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzini con dimensione in pianta pari a circa 10,35mt x 4,87mt con uno sviluppo approssimativo di circa 50,40mq. Sono realizzati in blocchi di calcestruzzo, tetto in lamiera e travi in legno. Allo stato attuale sono manufatti con il tetto crollato, alcuni senza porte, nè infissi, assimilabili a collabenti, in quanto riversano in un notevole stato di deterioramento oltre che di degrado. Si presentano non abitabili nè tanto meno agibili, in considerazione del notevole stato di precarietà strutturale. In Allegato si riporta il loro sviluppo planimetrico; tuttavia per tali corpi di fabbrica si consiglia la demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

H **tettoia** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **115,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una tettoia costituita da pilastri e travetti in ferro, con copertura metallica di dimensioni in pianta pari a circa 16,20mt x 7,15mt ed area d'impronta pari a circa 115,83 mq, protetta sul lato Sud da un piccolo muretto in blocchi di calcestruzzo e rete metallica, fissata su paletti infissi nei blocchi. Viene utilizzata prevalentemente per il ricovero di mezzi agricoli ed altri macchinari di più grandi dimensioni. Versa in un discreto stato di conservazioni e viene correntemente utilizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastata

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

I **Magazzino** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in blocchi di calcestruzzo, copertura in travi in legno e lamiera, con intradosso del solaio piano. Presenta due magazzini con accessi indipendente e separati da un muro divisorio. Le porte e le finestre sono realizzati in legno e lamiera di fortuna. Piano di calpestio rustico, pareti intonacate. Non è stato realizzato alcun impianto di illuminazione elettrico. In uno dei due magazzini si denota la presenza di un caminetto. La superficie complessiva di questo manufatto è di circa 44,00mq. Si tratta di manufatti dalle caratteristiche strutturali alquanto precarie, per i quali si consiglia la demolizione in quanto, soprattutto la copertura, non da garanzia di stabilità e durabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

J **Edificio adibito ad abitazione** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **67,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio a due piani, il cui secondo piano non è stato possibile ispezionare in quanto di difficile accesso e senza una scala che consentisse il raggiungimento dello stesso. Al piano terra sono dislocati due appartamenti con ingressi indipendenti.

Il primo di dimensioni maggiori è costituito da un primo ambiente utilizzato come soggiorno/cucina, dotato di caminetto, di finestra posta sul lato opposto dell'ingresso sufficiente sia per l'illuminazione che per l'areazione. Da questa stanza si passa ad un secondo ambiente, dotato anch'esso di finestra, e da questo ad un piccolo servizio igienico con lavabo, WC, doccia e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale servizio igienico è dotato di una finestra/luce che garantisce luminosità ed areazione all'ambiente. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con contatore indipendente. Il portone d'ingresso è in legno, così come le finestre e le porte che separano le diverse stanze. Il solaio è formato da travi in ferro e tavelloni. Ci sono vistose macchie di umidità sulle pareti.

Il secondo mini appartamento è costituito da un unico ambiente dal quale poi si accede ad un piccolo servizio igienico, dotato di lavabo, WC, doccia. Tale servizio igienico è dotato di una finestra/luce che garantisce luminosità ed areazione dell'ambiente. Nella stanza principale vi è una finestra/luce che garantisce areazione all'ambiente e scarsa luminosità. L'intradosso del solai è costituito da travi in ferro e lamiera. Si riscontra la presenza di un sommario impianto elettrico.

Sul lato nord di tale corpo di fabbrica insiste in adiacenza con il secondo mini appartamento, una tettoia con pilastri in blocchi di calcestruzzo, travi in legno e lamiera, il cui tetto è completamente collassato.

Entrambi i due appartamenti versano in uno stato di notevole sporcizia ed abbandono, si denota la totale mancanza di cura della proprietà, cosa che li ha ridotti in uno stato di conservazione precaria.

Nella parte esterna a questi due appartamenti, ovvero nella zona Sud dell'edificio, è presenza uno stoccaggio di lamiere in amianto a cielo aperto ed incustodito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

J.1 **tettoia.**

Identificazione catastale:

- (catasto)
non accatastata

K **Magazzino** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un magazzino costituito in blocchi di calcestruzzo, travi in legno e tetto in lamiera coibentata. La porta d'ingresso è carrabile e a due battenti, costituita in ferro. Non è stato possibile ispezionare l'interno. Da ciò che si evince dalla parte esterna versa in buone condizioni di utilizzo, è adibito per il ricovero di attrezzature agricole di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,20 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

K.1 **tettoia**, identificato con il numero non accatastata. Piccola tettoia di pertinenza

L **Magazzino/ricovero piccoli animali** a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo L è costituito da un magazzino con annessa tettoia. Nello specifico la parte edificata è stata realizzata con blocchi in calcestruzzo, travi in legno e copertura in lamiera. Presenta uno sviluppo complessivo di circa 79,90mq e tettoia di circa 40,30mq. L'accesso è garantito da una porta in metallo a doppio battente. Un muro di spina centrale divide il tetto in due falde. Il lato Ovest del garage è dotato di tre comode aperture porte/finestre non protette da alcun infisso. Il muro di spina interno presenta anch'esso tre comode aperture, protette da cancelli scorrevoli in metallo e rete metallica. Non si è riscontrata la presenza di alcun impianto elettrico. La tettoia di pertinenza è posta sul lato Nord del manufatto; il prolungamento del muro di tale lato costituisce una parete dell'elemento portante del tetto, dall'altro lato sono posti dei pilastri costituiti in blocchi di calcestruzzo. Il tetto è formato da travi in legno e lamiera.

Nel complesso tale manufatto versa in un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 22.074,30 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 319.544,74 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 319.544,74 |
| Data della valutazione: | 10/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Come Lotto 1 si identifica la Particella 81 ricadente nel Foglio 41. Questa particella, oltre ad essere costituita da terreni agricoli, è composta da diversi fabbricati, ovvero abitazioni, tettoie, garage e collabenti, non riportati in catasto. In uno di questi edifici vi risiedono stabilmente, a titolo gratuito per loro resa dichiarazione, i coniugi XXXXXXXXXX, di cui il

custode ha trascritto gli estremi dei loro documenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A parte l'attuale pignoramento non vi sono altre formalità gravanti in tale lotto di vendita.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato 5, la particella in esame è "gravata da canone di natura enfiteutica a favore del Comune di Cassano Allo Ionio", cosa che in nessun modo ostacola la compravendita del bene ed il passaggio di proprietà. In ogni caso sempre nell'Allegato 5 sono indicati per la particella considerata i costi di affrancazione.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

Il terreno identificato al Casto al Foglio 41 Particella 81 è pervenuto al sig. [REDACTED] con C.F. [REDACTED] nato a Cassano allo Ionio il [REDACTED] per Atto del 09/12/1974 notaio Placco Ludovico con sede in Cassano allo Ionio Repertorio n.33917, Voltura n.10467.1/1975. Tutto come riportato da Visura Storica Catastale e dalla Certificazione Notarile notaio dr. Labonia depositata il 07/02/2000, come da atto notarile riportato in Allegato 2.

I beni sopra elencati sono stati di proprietà del sig. [REDACTED] fino alla data del [REDACTED] giorno del decesso dello stesso. Ad oggi non è stata formalizzata alcuna successione presso l'Agenzia delle Entrate per i beni sopra indicati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Pubblico , con atto stipulato il 09/12/1974 a firma di notaio Placco Ludovico ai nn. 33917 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sul Lotto in esame insistono tutta una serie di fabbricati non dichiarati nè in Catasto, nè neppure all'Ufficio Tecnico del Comune di Competenza.


7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti gli standard di edificabilità di 0,013mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1mq su mq di superficie utile. Il lotto minimo è non inferiore a 10.000,00mq.. Tale appezzamento è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale e vincolo sismico. Inoltre il suddetto terreno in parte lungo il lato est ricade in area di attenzione PGRA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da un punto di vista urbanistico al fine della richiesta del Permesso di Costruzione in Sanatoria l'indice di fabbricabilità di riferimento, per il calcolo della superficie coperta utile, è di 0,013mq/mq. I quozienti di terreno da considerare sono dati dalla somma della Particella 81 e della Particella 162 (proprietari  per un totale di superficie utile di terreno pari a 35.800mq.

La superficie utile che può essere sanata è pari a 465,40mq. Sulla base di tale calcolo i corpi di fabbrica per i quali potrebbe essere richiesto un Permesso di Costruzione in Sanatoria sono: Corpo B, Corpo C, Corpo D, Corpo E, Corpo F, Corpo J. I due magazzini Corpo K e Corpo L, pur avendo un loro valore commerciale in quanto regolarmente fruibili, non potrebbero rientrare in questa sanatoria, a meno che un eventuale acquirente non raggiungesse altro quoziente di terreno utile ai fini del calcolo delle superfici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: progetto da presentare presso il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti i fabbricati che insistono su tale lotto di vendita non risultano accatastati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di elaborati Pregeo e DOCFA per ogni immobile da regolarizzare
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Pregeo per i Corpi B-C-D-E (come da Allegato 10): €1.570,00
- Presentazione DOCFA per i Corpi B-C-D-E (come da Allegato 10): €3.788,00
- Presentazione Pregeo per il Corpo F (come da Allegato 10): €1.570,00
- Presentazione DOCFA per il Corpo F (come da Allegato 10): €657,00
- Presentazione Pregeo per il Corpo J (come da Allegato 10): €1.570,00
- Presentazione DOCFA per il Corpo J- appartamento 1 e appartamento 2 (come da Allegato 10): €1.804,00

Questa situazione è riferita solamente a Una porzione dei fabbricati presenti.
Possono essere regolarizzati solo previo acquisizione del titolo abilitativo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli immobili che insistono sul tale lotto di vendita sono stati realizzati senza permesso/concessione edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, previo pagamento degli oneri comunali dovuti

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

Questa situazione è riferita solamente a Una porzione dei fabbricati presenti

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **21.318,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di estensione pari a 27.020mq prevalentemente coltivato. Una parte di tale superficie è interessata dalla presenza di fabbricati per abitazioni, tettoie, garage per il ricovero delle attrezzature agricole, oltre un ampio piazzale d'ingresso prevalentemente in terra battuta, per una superficie totale di circa 5702mq; la restante superficie risulta essere regolarmente coltivata e piantumata prevalentemente ad agrumeto. L'accesso alla proprietà è protetta da un cancello carrabile che immette direttamente al piazzale in cui insistono i fabbricati di cui sopra. Nello specifico vi è la presenza di un grande caseggiato principale sul lato Nord dell'ingresso, con area d'impronta di circa 250,00mq su due livelli. Una scala esterna conduce al primo piano, in cui vi risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED], mentre al piano terra si sviluppano altre tre abitazioni, di cui due di dimensioni molto ridotte. Allo stato attuale gli immobili al piano terra, pur avendo tutte le caratteristiche di abitazioni, vengono di fatto utilizzati come garage, sono mal tenute, senza alcuna pulizia o manutenzione. Per quanto riguarda invece l'abitazione al primo piano la stessa versa in buone condizioni e viene mantenuta dai residenti con decoro, eseguendo loro stessi le opere di manutenzione necessarie per il godimento del bene. Oltre a questo fabbricato principale nella zona a Sud della particella vi è tutta un'altra serie di manufatti. Un'ampia tettoia per il ricovero delle macchine agricole; una serie di fabbricati bassi parte utilizzati come magazzini e parte con il tetto collassato; un casotto/magazzino in prossimità dell'ingresso carrabile; un magazzino/ricovero animali in prossimità dell'abitazione principale, oltre al un altro edificio abitativo con in prossimità un garage e tettoia con tetto collassato.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto terreni), superficie 27020, reddito agrario 91,97 € reddito dominicale 311,23 € indirizzo catastale: Cassano allo Ionio - Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/12/1974 Pubblico Ufficiale Placco Ludovico sede Cassano allo Ionio (CS) Repertorio n.33905 - UR Sede Cassano allo Ionio (CS) Registrazione n.1217 registrato in data 23/12/1974 - n.4111.3/1976 in atti dal 26/09/1995

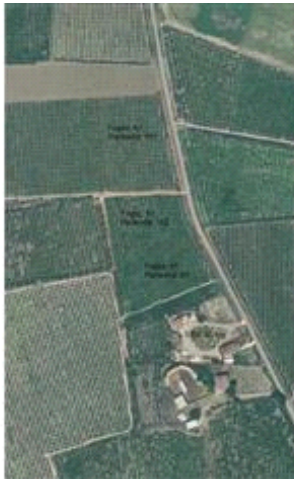
Coerenze: Confinante sui quattro lati con altra proprietà

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sono presenti sistemi d'irrigazione, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: le colture erbacee sono assenti ,arboree: piantumato prevalentemente ad agrumeto ,di selvicoltura: non si pratica la selvicolturaIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In relazione al terreno agricolo lo stesso si presenta di buone dimensioni, di forma regolare e pianeggiante; il lato Est costeggia la strada interpodereale comunale e risulta protetto da un filare di ulivi. La particella presenta un'estensione superficiale di 27.020,00mq di cui circa 5.702,00mq di fatto non sono coltivati, per cui risultano non produttivi, in quanto vi insistono vari fabbricati tutti prospicienti un'ampia corte/piazzale di pertinenza. L'estensione superficiale effettivamente coltivata è di circa 21.318,00mq; tale superficie è piantumata prevalentemente ad agrumeto. Le piante sono disposte in filari regolari, con lo spazio sufficiente e necessario fra ogni filare da garantire la lavorazione e la raccolta dei frutti. Il terreno in generale e le piante in particolare si presentano in discrete condizioni di coltivazione e manutenzione; tutto l'appezzamento è interessato da un sistema di irrigazione. Da un esame visivo si evince che per il terreno, pur essendo regolarmente coltivato e pur essendo le piante produttive, non vengono assunti tutti gli accorgimenti necessari e dovuti al fine di ottenere il massimo rendimento. Al terreno si accede direttamente dalla strada locale comunale tramite il cancello principale che da accesso anche ai fabbricati, il lato Est confinante con la strada è recintato con paletti e rete metallica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreno pianeggiante piantumato prevalentemente ad agrumeto | 21.318,00 | x | 100 % | = | 21.318,00 |
| Totale: | 21.318,00 | | | | 21.318,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale Espropri - Valori Agricoli Medi

Descrizione: Terreno agricolo pianeggiante coltivato prevalentemente ad agrumeto

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 21318

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.164,00 pari a 4,98 Euro/mq

Valore Ctu: 106.163,64 pari a: 4,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.163,64 pari a: 4,98 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei terreni agricoli è stata effettuata sulla base delle Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Commissione Regionale Espropri di Cosenza, pubblicata sul sito della regione Calabria il 24 Marzo 2015 riferita all'anno 2014 (ALLEGATO 8) dati più recenti a disposizione; inoltre per meglio conoscere il valore effettivo ci si è basati sui i valori di vendita di beni simili ottenuti on-line. In quest'ultimo caso si è osservato un prezzo maggiore per i terreni dotati di impianto d'irrigazione rispetto a quelli sprovvisti, cosa non contemplata nelle tabelle VAM; tuttavia si è comunque assunto tale valore medio al fine di agevolare la procedura nel suo processo di vendita.

Inoltre la particella 81, come già specificato, presenta un'estensione di 27.020,00 mq, tuttavia nella valutazione si sono decurtati circa 5.702,00mq in quanto ritenuti non produttivi perchè insistono i vari fabbricati con antistate corte/piazzale utilizzata per il passaggio dei mezzi agricoli. In quest'ultima superficie è inclusa anche una parte di fatto piantumata ad agrumeto e coltivata, ma poco o nulla produttiva; ciò non toglie che nel futuro potrebbe essere riqualificata ed essere resa produttiva. Nel calcolo dell'agrumeto è stato inserito anche una piccola fascia destinata ad uliveto, questo in parte per tenere conto in una sorta di bilancio delle parti della decurtazione precedente ed in parte in

quanto la porzione di uliveto è minima rispetto al restante terreno/agrumeto considerato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.318,00 x 4,98 = 106.163,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 106.163,64

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.163,64

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **192,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

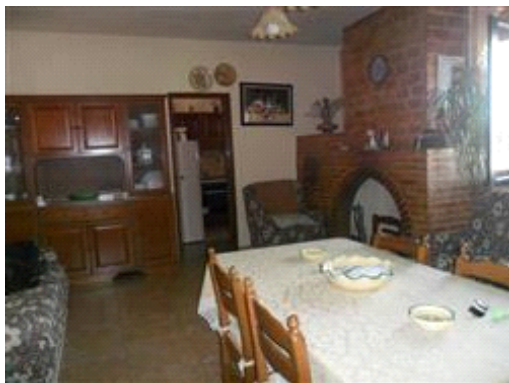
Trattasi dell'appartamento posto al primo piano del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo B è costituito appunto da tale unità abitativa. In questo appartamento vi risiedono a titolo gratuito senza alcun contratto di locazione i coniugi [REDACTED]

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di piante rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso a tale appartamento avviene mediante una scala esterna che conduce ad una piccola loggia, da cui l'ingresso all'abitazione, quest'ultima costituita da un corridoio che da accesso ai vari ambienti, ossia soggiorno/sala da pranzo, cucino, servizio igienico e tre camere, oltre ad un ampio terrazzo che funge da copertura per gli appartamenti sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato. I costi di accatastamento sono indicati nell'Allegato 10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della
media

panoramicità:

al di sopra della
media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel suo insieme l'immobile si presenta di buone dimensioni e in buono stato di conservazione. Si compone di un ingresso che immette in un comodo corridoio, il quale da accesso ai vari ambienti, in tutto tre camere, un servizio igienico, un soggiorno/sala da pranzo ed un modesto ambiente dedicato a cucina. Il servizio igienico è formato da lavabo con sottostante mobiletto, WC, bidet, doccia con cabina in PVC, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Le pareti sono rivestite con mattonelle in gres ceramico e il soffitto tinteggiato. Tutto l'appartamento è regolarmente pavimentato, tinteggiato sulle pareti e all'intradosso del solaio. E' dotato di infissi parte in legno e parte in PVC, con persiane esterne. Porte in legno di modesta qualità. Il portone d'ingresso è in PVC ad un battente e mezzo. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di una stufa a pellet posta nel corridoio e da un caminetto posto nel soggiorno. Si riscontra la regolare presenza di impianto elettrico, idrico e fognario. Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati grazie alla presenza di finestre, almeno una per ogni stanza, eccetto per il servizio igienico in cui è presenta un punto-luce utile anche per l'areazione in prossimità dell'intradosso del solaio. Sul lato EST insiste un comodo terrazzo ad uso esclusivo dell'immobile. Tutto l'appartamento è completamente arredato e

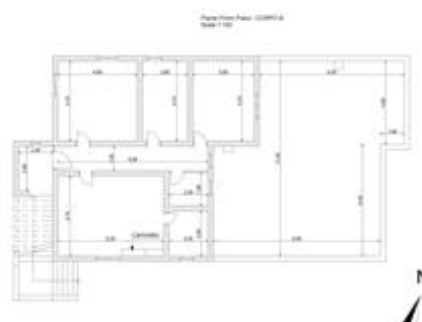
regolarmente utilizzato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento posto al primo piano di un edificio di maggiori dimensioni, con sviluppo complessivo su due livelli | 135,00 | x | 100 % | = | 135,00 |
| Terrazzo ad uso esclusivo dell'abitazione | 115,00 | x | 50 % | = | 57,50 |
| Totale: | 250,00 | | | | 192,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Appartamento posto al primo piano

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 57

Prezzo: 74.880,00 pari a 390,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.880,00 pari a: 390,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.880,00 pari a: 390,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'agenzia delle entrate considerato il fatto che l'abitazione non presenta caratteristiche rilevanti e l'esterno necessiterebbe di varie opere di ristrutturazione anche se non indispensabili, mentre si è computato al 50% il valore del terrazzo, tenuto in considerazione il minore utilizzo dello stesso rispetto la parte coperta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,50 x 390,00 = **75.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.075,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo C costituisce l'unità abitativa più ampia del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di piante rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo C avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di 4 stanza, di cui due di ampie dimensioni e di un servizio igienico con antibagno e bagno. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto, posto al piano terra, è il più grande dei tre che insistono su tale livello. E'

costituito da un ingresso che immette in un'ampia stanza dotata di caminetto, con finestra che garantisce luce diretta ed areazione. Da questo ambiente si passa ad un disimpegno in cui sono distribuiti gli accessi alle altre stanze. Nello specifico una grande stanza dotata di due finestre sul lato Nord, due stanze più piccole sul lato Ovest, dotate sempre di finestre per l'illuminazione e l'areazione, un servizio igienico con antibagno e bagno, dotato di doccia, lavabo, Wc, bidet e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Il servizio igienico è ben illuminato ed areato grazie alla presenza di due finestre. In questo appartamento vi è un regolare impianto elettrico con contatore autonomo, anche se il tutto andrebbe revisionato. L'intero appartamento è pavimentato e tinteggiato. Gli ambienti sono separati da tramezzatura da 10 cm, con porte in legno di modesta qualità e in pessimo stato di manutenzione. Gli infissi in legno hanno scuri in legno interni, versano anch'essi in pessimo stato di conservazione. Nei vari ambienti si rilevano vistosi macchie di umidità.

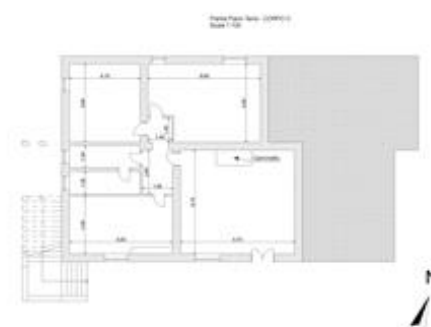
L'immobile nel suo insieme presenta buone potenzialità di utilizzo, tuttavia la mancanza di cura e di manutenzione, l'utilizzo come magazzino ne hanno deteriorato le caratteristiche fondamentali. Non vi è la presenza di elementi di arredo significativi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento posto al piano terra con utilizzo a magazzino | 157,00 | x | 100 % | = | 157,00 |
| Totale: | 157,00 | | | | 157,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Appartamento posto al piano terra

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.595,00 pari a 335,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.595,00 pari a: 335,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.595,00 pari a: 335,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il valore medio presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto lo stato di utilizzo del bene e le condizioni in cui versa lo rendono assimilabile più ad un magazzino che ad un appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 157,00 | x | 335,00 | = | 52.595,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 52.595,00 |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 52.595,00 |
|---|--------------------|

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo D costituisce una delle tre unità abitative del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di pianta rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo D avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di un ingresso/corridoio, due stanze ed un servizio igienico. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

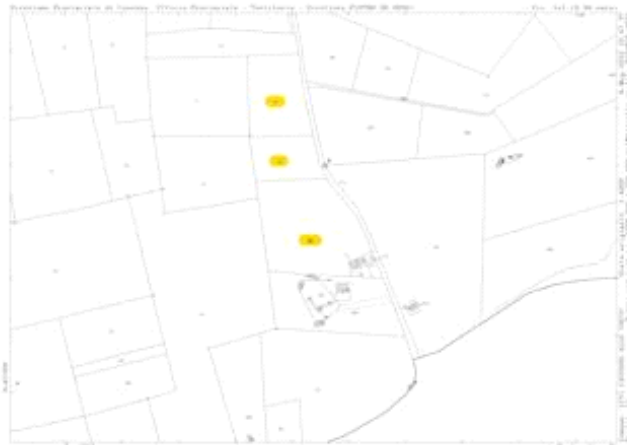
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto, posto al piano terra, costituisce di fatto un mini-appartamento di superficie pari a circa 58,00 mq. E' costituito da un ingresso/corridoio in cui due porte conducono in due stanze separate da tramezzatura, in una delle due è collocato il servizio igienico, composto da lavabo, WC, bidet, doccia con cabina in PCV e piccolo boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Nella prima stanza, utilizzata come cucina/soggiorno, vi è la presenza di un caminetto. La porta d'ingresso, le porte interne, gli infissi con scuri interni, sono in legno di modesta qualità ed in pessimo stato di conservazione. L'appartamento è completamente pavimentato, intonacato e tinteggiato. Si denotano vistose macchie di umidità. L'immobile è dotato di impianto elettrico con contatore autonomo, anche se andrebbe completamente revisionato.

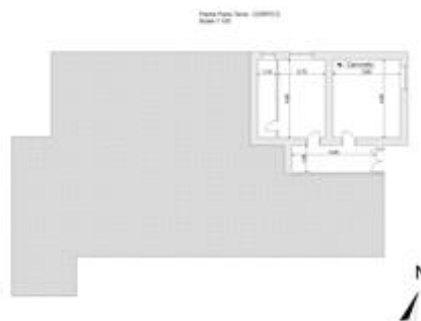
Il Corpo D nel suo insieme presenta buone potenzialità di utilizzo, tuttavia la mancanza di cura e di manutenzione, l'utilizzo come magazzino ne hanno deteriorato le caratteristiche fondamentali. Non vi è la presenza di elementi di arredo significativi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Mini-appartamento posto al piano terra | 58,00 | x | 100 % | = | 58,00 |
| Totale: | 58,00 | | | | 58,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Mini-appartamento posto al piano terra
Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.430,00 pari a 335,00 Euro/mq
Valore Ctu: 19.430,00 pari a: 335,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 19.430,00 pari a: 335,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il valore medio presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto lo stato di utilizzo del bene e le condizioni in cui versa lo rendono assimilabile più ad un magazzino che ad un appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 335,00 = **19.430,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.430,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.430,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

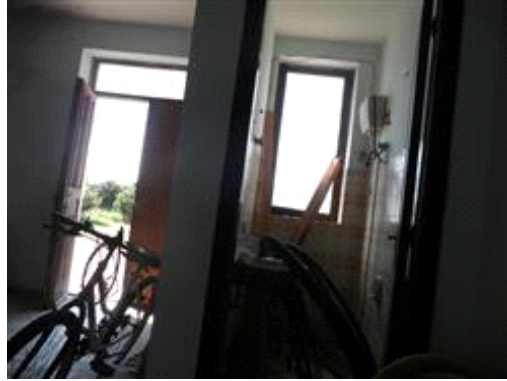
Trattasi di un appartamento posto al piano terra del corpo di fabbrica principale insistente sulla particella 81, posizionato sul lato Nord rispetto all'ingresso al podere. Il fabbricato complessivamente presenta un'area d'impronta di circa 250,00 mq e si sviluppa su due livelli. Al piano terra sono distribuiti tre appartamenti ed al primo piano un appartamento con ampio terrazzo. Nello specifico il Corpo E costituisce una delle tre unità abitative del piano terra.

Il corpo di fabbrica nel suo complesso è realizzato in muratura portante, con spessore della parti portanti di circa 45 cm al piano terra e di circa 30cm al primo piano; è di pianta rettangolare regolare, copertura a due falde in tegole e travi in legno, sottotetto non ispezionabile. L'accesso al Corpo E avviene direttamente dalla corte esterna del fabbricato; si compone di un'unica stanza ed un servizio igienico. L'ambiente risulta disabitato da molti anni ed allo stato attuale è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

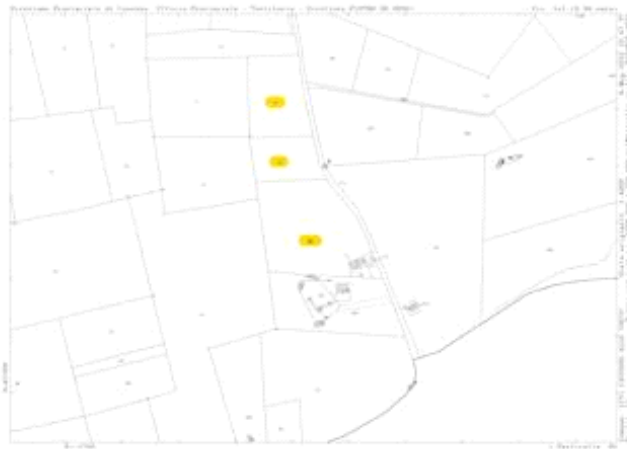
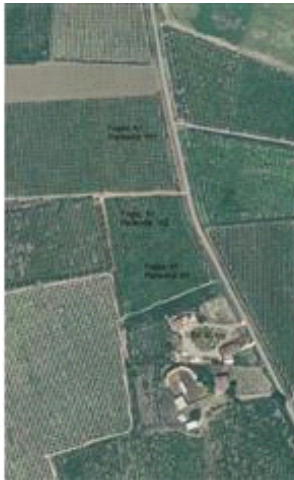
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto, posto al piano terra, costituisce di fatto un mini-appartamento di superficie pari a circa 28mq. E' costituito da un'unica stanza ed un il servizio igienico, composto da lavabo, vaso alla turca, doccia a pavimento. La porta d'ingresso, la porta interna, l'infisso con scuri interni, sono in legno di modesta qualità ed in pessimo stato di conservazione. L'appartamento è completamente pavimentato, intonacato e tinteggiato. Si denotano vistose macchie di umidità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, anche se andrebbe completamente revisionato.

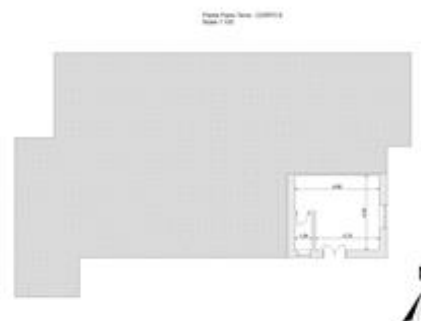
Il Corpo E nel suo insieme presenta buone potenzialità di utilizzo, tuttavia la mancanza di cura e di manutenzione, l'utilizzo come magazzino ne hanno deteriorato le caratteristiche fondamentali. Non vi è la presenza di elementi di arredo significativi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Mini-appartamento posto al piano terra | 28,00 | x | 100 % | = | 28,00 |
| Totale: | 28,00 | | | | 28,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Mini-appartamento posto al piano terra
Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo: 9.380,00 pari a 335,00 Euro/mq
Valore Ctu: 9.380,00 pari a: 335,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il valore medio presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto lo stato di utilizzo del bene e le condizioni in cui versa lo rendono assimilabile più ad un magazzino che ad un appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|
| Valore superficie principale: | 28,00 | x | 335,00 | = | 9.380,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 9.380,00 |
|--|-------------------|

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 9.380,00 |
|---|-------------------|

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

MAGAZZINO/DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO F

Magazzino/Deposito Attrezzi a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **11,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo magazzino posto sul lato Est del lotto in esame, utilizzato come ricovero attrezzi di lavoro. Di dimensioni in pianta pari a circa 11,30mq, presenta un tetto in lamiera sorretto da travi in legno, muratura intonacata da fuori e porta metallica, oltre ad un finestra posta sul lato opposto alla porta d'ingresso, protetta da grata anch'essa metallica su supporto in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di altezza media 2,10mt circa. Identificazione catastale:

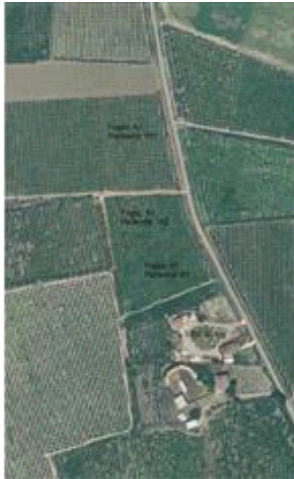
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| Piccolo magazzino posto sul lato Est del lotto di vendita | 11,30 | x | 100 % | = | 11,30 |
| Totale: | 11,30 | | | | 11,30 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Piccolo magazzino per ricovero attrezzi

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.164,00 pari a 287,64 Euro/mq

Valore Ctu: 3.000,00 pari a: 272,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.000,00 pari a: 272,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato

reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto trattasi di un modesto manufatto per il ricovere di piccole attrezzature agricole.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,30 x 280,00 = **3.164,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.164,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.164,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

MAGAZZINO/DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO G

Magazzino/Deposito Attrezzi a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzini con dimensione in pianta pari a circa 10,35mt x 4,87mt con uno sviluppo approssimativo di circa 50,40mq. Sono realizzati in blocchi di calcestruzzo, tetto in lamiera e travi in legno. Allo stato attuale sono manufatti con il tetto crollato, alcuni senza porte, nè infissi, assimilabili a collabenti, in quanto riversano in un notevole stato di deterioramento oltre che di degrado. Si presentano non abitabili nè tanto meno agibili, in considerazione del notevole stato di precarietà strutturale. In Allegato si riporta il loro sviluppo planimetrico; tuttavia per tali corpi di fabbrica si consiglia la demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

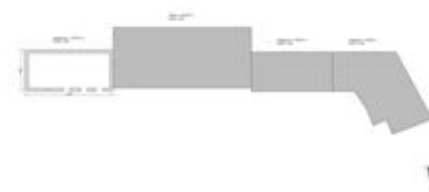
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Magazzini per ricovero attrezzi | 0,00 | x | % | = | 0,00 |
| Totale: | 0,00 | | | | 0,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè si tratta di manufatti in parte collassati che allo stato di fatto non possono produrre alcun reddito, per gli stessi non è stato possibile effettuare alcun valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = **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**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO H

tettoia a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **115,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una tettoia costituita da pilastri e travetti in ferro, con copertura metallica di dimensioni in pianta pari a circa 16,20mt x 7,15mt ed area d'impronta paria a circa 115,83 mq, protetta sul lato Sud da un piccolo muretto in blocchi di calcestruzzo e rete metallica, fissata su paletti infissi nei blocchi. Viene utilizzata prevalentemente per il ricovero di mezzi agricoli ed altri macchinari di più grandi dimensioni. Versa in un discreto stato di conservazioni e viene correntemente utilizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.20mt circa. Identificazione catastale:

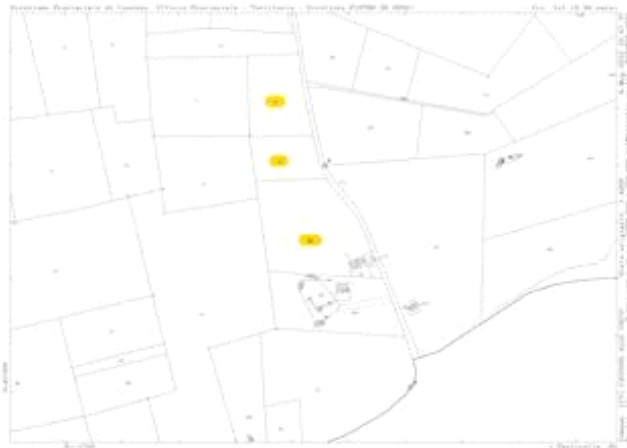
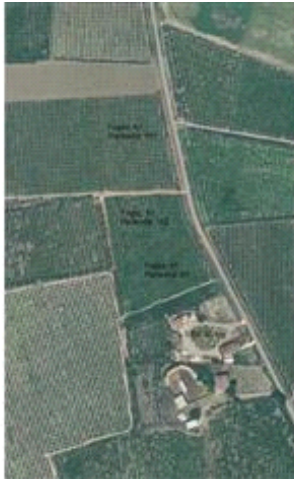
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastata

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Tettoia in lamiera e ferro per ricovero mezzi agricoli | 115,83 | x | 100 % | = | 115,83 |
| Totale: | 115,83 | | | | 115,83 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Tettoia in lamiera e ferro per ricovero mezzi agricoli

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.216,00 pari a 141,01 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 139,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 139,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima della tettoia in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il 50% del valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto trattasi di un modesto manufatto senza pareti

laterali utilizzato per il ricovero di macchine agricole.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,83 x 140,00 = **16.216,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.216,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.216,20**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO I

Magazzino a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in blocchi di calcestruzzo, copertura in travi in legno e lamiera, con intradosso del solaio piano. Presenta due magazzini con accessi indipendente e separati da un muro divisorio. Le porte e le finestre sono realizzati in legno e lamiera di fortuna. Piano di calpestio rustico, pareti intonacate. Non è stato realizzato alcun impianto di illuminazione elettrico. In uno dei due magazzini si denota la presenza di un caminetto. La superficie complessiva di questo manufatto è di circa 44,00mq. Si tratta di manufatti dalle caratteristiche strutturali alquanto precarie, per i quali si consiglia la demolizione in quanto, soprattutto la copertura, non da garanzia di stabilità e durabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50mt circa. Identificazione catastale:

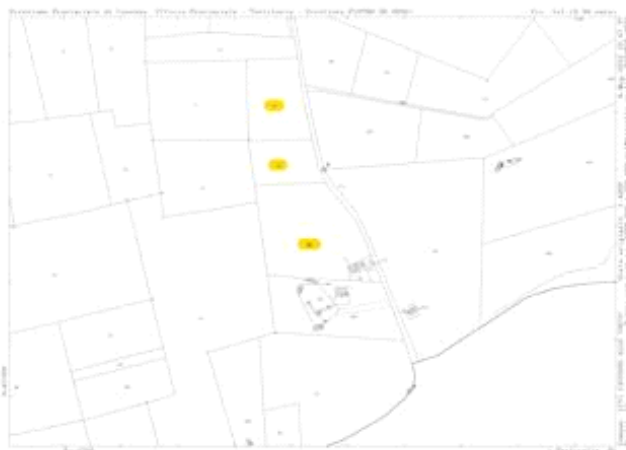
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per tale manufatto non si esegue alcuna valutazione, in quanto lo stato di conservazione è talmente precario che si consiglia la demolizione, piuttosto che azzardare una ristrutturazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

EDIFICIO ADIBITO AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO J

Edificio adibito ad abitazione a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **67,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio a due piani, il cui secondo piano non è stato possibile ispezionare in quanto di difficile accesso e senza una scala che consentisse il raggiungimento dello stesso. Al piano terra sono dislocati due appartamenti con ingressi indipendenti.

Il primo di dimensioni maggiori è costituito da un primo ambiente utilizzato come soggiorno/cucina, dotato di caminetto, di finestra posta sul lato opposto dell'ingresso sufficiente sia per l'illuminazione che per l'aerazione. Da questa stanza si passa ad un secondo ambiente, dotato anch'esso di finestra, e da questo ad un piccolo servizio igienico con lavabo, WC, doccia e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale servizio igienico è dotato di una finestra/luce che garantisce luminosità ed aerazione all'ambiente. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con contatore indipendente. Il portone d'ingresso è in legno, così come le finestre e le porte che separano le diverse stanze. Il solaio è formato da travi in ferro e tavelloni. Ci sono vistose macchie di umidità sulle pareti.

Il secondo mini appartamento è costituito da un unico ambiente dal quale poi si accede ad un piccolo servizio igienico, dotato di lavabo, WC, doccia. Tale servizio igienico è dotato di una finestra/luce che garantisce luminosità ed aerazione dell'ambiente. Nella stanza principale vi è una finestra/luce che garantisce aerazione all'ambiente e scarsa luminosità. L'intradosso del solaio è costituito da travi in ferro e lamiera. Si riscontra la presenza di un sommario impianto elettrico.

Sul lato nord di tale corpo di fabbrica insiste in adiacenza con il secondo mini appartamento, una tettoia con pilastri in blocchi di calcestruzzo, travi in legno e lamiera, il cui tetto è completamente collassato.

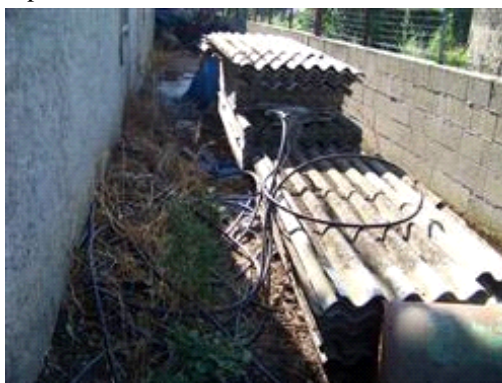
Entrambi i due appartamenti versano in uno stato di notevole sporcizia ed abbandono, si denota la totale mancanza di cura della proprietà, cosa che li ha ridotti in uno stato di conservazione precaria.

Nella parte esterna a questi due appartamenti, ovvero nella zona Sud dell'edificio, è presente uno stoccaggio di lamiere in amianto a cielo aperto ed incustodito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 mt circa. Identificazione catastale:

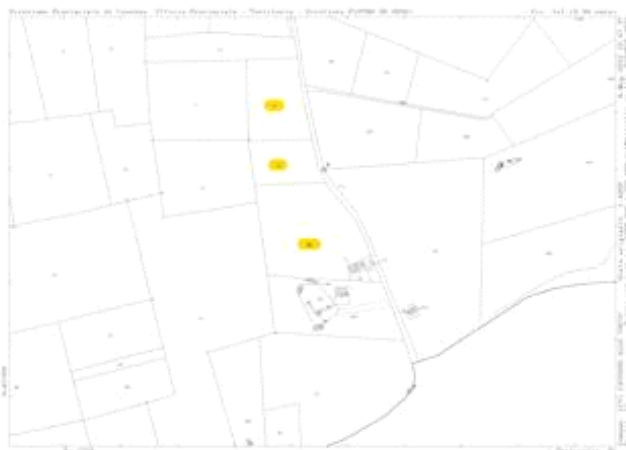
- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

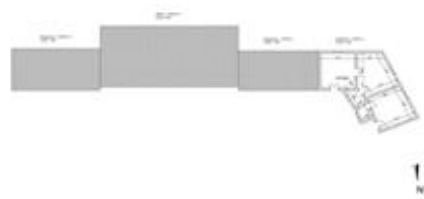
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Corpo J appartamento 1 | 43,93 | x | 100 % | = | 43,93 |
| Corpo J mini appartamento 2 | 23,69 | x | 100 % | = | 23,69 |
| Totale: | 67,62 | | | | 67,62 |



ACCESSORI:

tettoia.

Identificazione catastale:

- (catasto)
non accatastata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Primo Semestre 2022

Descrizione: Appartamento 1

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.566,00 pari a 199,21 Euro/mq

Valore Ctu: 8.500,00 pari a: 197,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.500,00 pari a: 197,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Appartamento 2

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.619,55 pari a 200,85 Euro/mq

Valore Ctu: 4.600,00 pari a: 200,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.600,00 pari a: 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico si è assunto il 50% del valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate considerato il fatto che i due appartamenti, pur presentando un buon potenziale di utilizzo, versano in un pessimo stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 67,62 | x | 195,00 | = | 13.185,90 |
| Valore superficie accessori: | 0,00 | x | 195,00 | = | 0,00 |
| | | | | | 13.185,90 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 13.185,90 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 13.185,90 |

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO K

Magazzino a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un magazzino costituito in blocchi di calcestruzzo, travi in legno e tetto in lamiera coibentata. La porta d'ingresso è carrabile e a due battenti, costituita in ferro. Non è stato possibile ispezionare l'interno. Da ciò che si evince dalla parte esterna versa in buone condizioni di utilizzo, è adibito per il ricovero di attrezzature agricole di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,20 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino per deposito mezzi agricoli | 26,00 | x | 100 % | = | 26,00 |
| Totale: | 26,00 | | | | 26,00 |



ACCESSORI:

tettoia, identificato con il numero non accatastata. Piccola tettoia di pertinenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Magazzino per ricovero mezzi agricoli

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.280,00 pari a 280,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.280,00 pari a: 280,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.280,00 pari a: 280,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico per il magazzino vero è proprio si è assunto il valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto pur presentando buone dimensioni e discreto stato di conservazione, comunque è costituito da elementi rustici senza particolari accorgimenti. Per la tettoia, considerato il minore utilizzo che se ne può ricavare si è assunto il 50% di tale valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|-----------------------|
| Valore superficie principale: | 26,00 | x | 280,00 | = | 7.280,00 |
| Valore superficie accessori: | 0,00 | x | 280,00 | = | 0,00 |
| | | | | | <hr/> 7.280,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 7.280,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 7.280,00 |

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE
MAGAZZINO/RICOVERO PICCOLI ANIMALI
DI CUI AL PUNTO L

Magazzino/ricovero piccoli animali a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo L è costituito da un magazzino con annessa tettoia. Nello specifico la parte edificata è stata realizzata con blocchi in calcestruzzo, travi in legno e copertura in lamiera. Presenta uno sviluppo complessivo di circa 79,90mq e tettoia di circa 40,30mq. L'accesso è garantito da una porta in metallo a doppio battente. Un muro di spina centrale divide il tetto in due falde. Il lato Ovest del garage è dotato di tre comode aperture porte/finestre non protette da alcun infisso. Il muro di spina interno presenta anch'esso tre comode aperture, protette da cancelli scorrevoli in metallo e rete metallica. Non si è riscontrata la presenza di alcun impianto elettrico. La tettoia di pertinenza è posta sul lato Nord del manufatto; il prolungamento del muro di tale lato costituisce una parete dell'elemento portante del tetto, dall'altro lato sono posti dei pilastri costituiti in blocchi di calcestruzzo. Il tetto è formato da travi in legno e lamiera.

Nel complesso tale manufatto versa in un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 81 (catasto fabbricati)

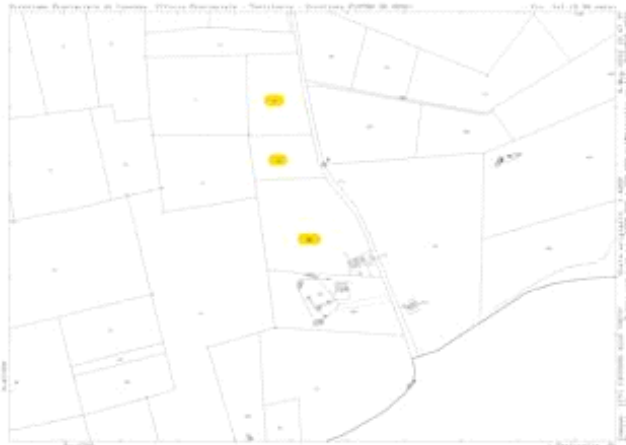
Non accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

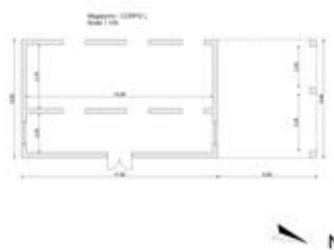
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Magazzino per ricovero attrezzi e piccoli animali | 79,90 | x | 100 % | = | 79,90 |
| Tettoia di pertinenza del magazzino | 40,30 | x | 50 % | = | 20,15 |
| Totale: | 120,20 | | | | 100,05 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - I Semestre 2022

Descrizione: Magazzino per ricovero attrezzi ed animali con tettoia di pertinenza

Indirizzo: Cassano Allo Ionio

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 28.014,00 pari a 282,97 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 282,83 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 282,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di

mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dell'appartamento in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (Allegato 8)

Nello specifico per il magazzino vero è proprio si è assunto il valore minimo presente nella pubblicazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferito a magazzini, in quanto pur presentando buone dimensioni e discreto stato di conservazione, comunque è costituito da elementi rustici senza particolari accorgimenti. Per la tettoia, considerato il minore utilizzo che se ne può ricavare si è assunto il 50% di tale valore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,05 x 280,00 = **28.014,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.014,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.014,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato dei beni eseguiti. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

Per la stima dei fabbricati in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2022, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione. (ALLEGATO 8)

La stima dei terreni agricoli è stata effettuata sulla base delle Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Commissione Regionale Espropri di Cosenza, pubblicata sul sito della regione Calabria il 24 Marzo 2015 riferita all'anno 2014 (ALLEGATO 8) dati più recenti a disposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, ed inoltre: CommisValori Agricoli Medi dsione Regionale Espropri di Cosenza, pubblicata sul sito della regione Calabria il 24 Marzo 2015 riferita all'anno 2014

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno agricolo | 21.318,00 | 0,00 | 106.163,64 | 106.163,64 |
| B | appartamento | 192,50 | 0,00 | 75.075,00 | 75.075,00 |
| C | appartamento | 157,00 | 0,00 | 52.595,00 | 52.595,00 |

| | | | | | |
|---|---------------------------------------|--------|------|---------------------|---------------------|
| D | appartamento | 58,00 | 0,00 | 19.430,00 | 19.430,00 |
| E | appartamento | 28,00 | 0,00 | 9.380,00 | 9.380,00 |
| F | Magazzino/Deposito Attrezzi | 11,30 | 0,00 | 3.164,00 | 3.164,00 |
| G | Magazzino/Deposito Attrezzi | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| H | tettoia | 115,83 | 0,00 | 16.216,20 | 16.216,20 |
| I | Magazzino | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| J | Edificio adibito ad abitazione | 67,62 | 0,00 | 13.185,90 | 13.185,90 |
| K | Magazzino | 26,00 | 0,00 | 7.280,00 | 7.280,00 |
| L | Magazzino/ricovero piccoli animali | 100,05 | 0,00 | 28.014,00 | 28.014,00 |
| | | | | 330.503,74 € | 330.503,74 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile così come si presenta nel suo insieme di fabbricati e terreno può essere utilizzato nella sua interezza come unico lotto per cui non è necessario effettuare ulteriori frazionamenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.959,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 319.544,74**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 319.544,74**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/1992

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **14.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Questo lotto di vendita costituito dalla Particella 161, di fatto di proprietà del sig. [REDACTED], è piantumato ad agrumeto. Nello specifico si tratta di un terreno di buone dimensioni, dalla forma regolare, con una buona esposizione, dotato di una strada principale ampia e carrabile anche da grossi mezzi agricoli. Le piante sono disposte in filari regolari, con lo spazio sufficiente e necessario fra ogni filare da garantire la lavorazione e la raccolta dei frutti. Il terreno in generale e le piante in particolare si presentano in ottime condizioni di coltivazione e manutenzione; tutto l'appezzamento è interessato da un sistema di irrigazione, cosa che permette alle piante di crescere e produrre in maniera rigogliosa. Da un esame visivo si evince cura e dedizione da parte del proprietario a mantenere in buona attività produttiva il podere. Al terreno si accede direttamente dalla strada locale comunale attraverso un varco protetto da cancello carrabile; la particella è completamente recintato sul lato strada da una recinzione metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 161 (catasto terreni), superficie 14600, reddito agrario 67,29 € reddito dominicale 261,95 € indirizzo catastale: Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/02/2008 Pubblico Ufficiale Perrotta Adriana Sede Cassano allo Ionio Repertorio n.18865
Questa particella deriva dal frazionamento della originaria Particella 106 Foglio 41 già soggetta a pignoramento con Atto di Pignoramento del 01/08/1995

Presenta una forma il terreno è di forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non sono presenti colture erbacee ,arboree: prevalentemente è piantumato ad agrumeto ,di selvicoltura: non si pratica la selvicolturaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 14.600,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 72.708,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 72.708,00 |
| Data della valutazione: | 10/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Nel documento di nomina del giudice fra i beni da peritare veniva anche richiesta la valutazione dell'immobile identificato al Catasto al foglio 41 Particella 106 (ex 14). Da uno studio delle visure storiche e di un atto di compravendita fornito dal sig. [REDACTED] durante il primo sopralluogo, si è rilevato che l'originaria Particella 14 è stata frazionata in una Particella 14a di ha 02.40.20, oggetto della compravendita da parte del sig. [REDACTED] in data 24/06/1991, e106b in seguito denominata Part.106 di ha 02.33.80, oggetto di pignoramento. La Particella 106 in data 09/02/2001 è stata ulteriormente frazionata dando origine a due particelle distinte: Part.161 di ha 01.46.00 e Part.162 di ha 00.87.80 . La Part.161 con atto dell'11/02/2008 veniva acquistata dal sig. [REDACTED], che risulta ad oggi l'attuale proprietario, mentre la part.162 rimaneva di proprietà del sig. [REDACTED]. Tutto quanto come riportato in Allegato 2. Pertanto parte dell'originaria Particella 106 è interessata da un atto di compravendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre il pignoramento in atto, la particella 106, frazionata in due dando origine alle Particelle 161 e 162, non è interessata da altri gravami. La Particella 161 è stata acquistata dal sig. [REDACTED] con C.F. [REDACTED] con atto del 11/02/2008 Pubblico Ufficiale Perrotta Adriana sede Cassano allo Ionio (CS) Repertorio n.18865 Allegato 2.

Si specifica inoltre che come da Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno è gravato da un "Canone di natura enfiteutica a favore del Comune di Cassano allo Ionio" cosa che in ogni caso un ostacola e non pregiudica la compravendita ed il passaggio di proprietà del bene stesso. In ogni caso nell'Allegato 5 sono indicati per la particella considerata i costi di affrancazione.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

L'immobile identificato al Foglio 41 Particella 106 deriva dal frazionamento dell'immobile identificato al Foglio 41 Particella 14 già di proprietà del sig. [REDACTED]; il frazionamento ha dato origine alle Particelle 14a (attuale particella 14 intestato a [REDACTED], come da atto del 24/06/1991 Pubblico Ufficiale notaio Borromeo Antonio repertorio n.28557 Allegato 2) e Particella 106b (successivamente chiamata Particella 106) quest'ultima di proprietà del sig. [REDACTED]

L'originaria Particella 14 Foglio 41 era pervenuta al sig. [REDACTED] con atto pubblico del 09/11/1974 notaio Placco da Cassano allo Ionio Repertorio n.33917 registrato il 27/11/1974 al n.1229. La Particella 106 Foglio 41 è stata soggetta a variazione in soppressione del 09/02/2001, pratica n.28330 in atti dal 09/02/2001, dando origine alle Particella 161-162 Foglio 41. Tutto come riportato da Visura Storica Catastale e dalla Certificazione Notarile notaio dr. Labonia depositata il 07/02/2000.

I beni sopra elencati sono stati di proprietà del sig. [REDACTED] fino alla data del 18/06/2009, giorno del decesso dello stesso. Ad oggi non è stata formalizzata presso l'Agenzia delle Entrate alcuna successione per i beni sopra indicati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 11/02/2008), con atto stipulato il 11/02/2008 a firma di notaio Adriana Perrotta

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti gli standard di edificabilità di 0,013mq su mq di superfici utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1mq su mq di superficie utile. Il lotto minimo è non inferiore a 10.000,00mq.. Tale appezzamento è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale e vincolo sismico. Inoltre il suddetto terreno in parte lungo il lato est ricade in area di attenzione PGRA.

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 CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **14.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Questo lotto di vendita costituito dalla Particella 161, di fatto di proprietà del sig. [REDACTED] è piantumato ad agrumeto. Nello specifico si tratta di un terreno di buone dimensioni, dalla forma regolare, con una buona esposizione, dotato di una strada principale ampia e carrabile anche da grossi mezzi agricoli. Le piante sono disposte in filari regolari, con lo spazio sufficiente e necessario fra ogni filare da garantire la lavorazione e la raccolta dei frutti. Il terreno in generale e le piante in particolare si presentano in ottime condizioni di coltivazione e manutenzione; tutto l'appezzamento è interessato da un sistema di irrigazione, cosa che permette alle piante di crescere e produrre in maniera rigogliosa. Da un esame visivo si evince cura e dedizione da parte del proprietario a mantenere in buona attività produttiva il podere. Al terreno si accede direttamente dalla strada locale comunale attraverso un varco protetto da cancello carrabile; la particella è completamente recintato sul lato strada da una recinzione metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 161 (catasto terreni), superficie 14600, reddito agrario 67,29 € reddito dominicale 261,95 € indirizzo catastale: Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/02/2008 Pubblico Ufficiale Perrotta Adriana Sede Cassano allo Ionio Repertorio n.18865
Questa particella deriva dal frazionamento della originaria Particella 106 Foglio 41 già soggetta a pignoramento con Atto di Pignoramento del 01/08/1995

Presenta una forma il terreno è di forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non sono presenti colture erbacee, arboree: prevalentemente è piantumato ad agrumeto, di selvicoltura: non si pratica la selvicoltura Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

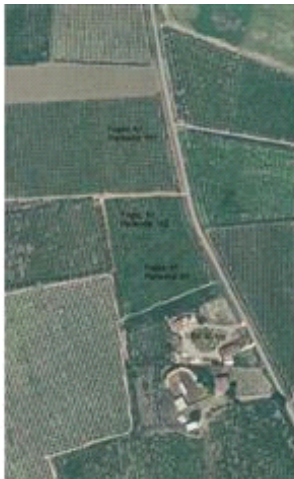
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreno agricolo piantumato ad agrumeto | 14.600,00 | x | 100 % | = | 14.600,00 |
| Totale: | 14.600,00 | | | | 14.600,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale Espropri - Valori Agricoli Medi

Descrizione: Terreno agricolo piantumato ad agrumeto con sistema d'irrigazione

Indirizzo: Cassano allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 14600

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.696,00 pari a 4,98 Euro/mq

Valore Ctu: 72.696,14 pari a: 4,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.696,14 pari a: 4,98 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei terreni agricoli è stata effettuata sulla base delle Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Commissione Regionale Espropri di Cosenza, pubblicata sul sito della regione Calabria il 24 Marzo 2015

riferita all'anno 2014 (ALLEGATO 8) dati più recenti a disposizione; inoltre per meglio conoscere il valore effettivo ci si è basati sui i valori di vendita di beni simili ottenuti on-line. In quest'ultimo caso si è osservato un prezzo maggiore per i terreni dotati di impianto d'irrigazione rispetto a quelli sprovvisti, cosa non contemplata nelle tabelle VAM; tuttavia si è comunque assunto tale valore medio al fine di agevolare la procedura nel suo processo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.600,00 x 4,98 = **72.708,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.708,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.708,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 14.600,00 | 0,00 | 72.708,00 | 72.708,00 |
| | | | | 72.708,00 € | 72.708,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Poichè l'immobile è già una particella a se stante non soggetta a legami con le altre particelle pignorate, può essere utilizzato nell'immediato nel suo stato attuale; si consiglia la vendita come unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.708,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 72.708,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/1992

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **8.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Questo lotto di vendita costituito dalla Particella 162, di fatto di proprietà del sig. [REDACTED] in quanto dal suo decesso avvenuto in data 18/06/2009 non è stata formalizzata alcuna successione presso l'Agenzia delle Entrate; allo stato attuale è piantumato ad agrumeto. Nello specifico si tratta di un terreno di buone dimensioni, dalla forma regolare, con una buona esposizione ed ottima panoramicità, dotato di una strada principale ampia e carrabile anche da grossi mezzi agricoli che condivide con la particella 161 di proprietà del sig. [REDACTED]. Le piante sono disposte in filari regolari, con lo spazio sufficiente e necessario fra ogni filare da garantire la lavorazione e la raccolta dei frutti. Il lato prospiciente la strada è protetto da una fila di uliveti. Il terreno in generale e le piante in particolare si presentano in discrete condizioni di coltivazione e manutenzione; tutto l'appezzamento è interessato da un sistema di irrigazione. Da un esame visivo si evince che per il terreno, pur essendo regolarmente coltivato e pur essendo le piante produttive, non vengono assunti tutti gli accorgimenti necessari e dovuti al fine di ottenere il massimo rendimento, infatti la particella 161 immediatamente affiancata a questa, pur presentando le stesse colture e lo stesso tipo di terreno, complessivamente versa in condizioni migliori, ciò nonostante anche la Particella 162 risulta essere produttiva. Al terreno si accede direttamente dalla strada locale comunale; l'accesso all'appezzamento risulta protetto da un cancello carrabile ed è completamente recintato sul lato strada da una recinzione metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 162 (catasto terreni), superficie 8780, reddito agrario 37,50 € reddito dominicale 147,62 € indirizzo catastale: Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: agrumeto ,di selvicoltura: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 8.780,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 43.724,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 43.724,40 |
| Data della valutazione: | 10/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre il pignoramento in atto, la particella 106, frazionata in due dando origine alle Particelle 161 e 162, non è interessata da altri gravami.

Si specifica che come da Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno è gravato da un "Canone di natura enfiteutica a favore del Comune di Cassano allo Ionio", cosa che in ogni caso non ostacola e non pregiudica la compravendita ed il passaggio di proprietà del bene stesso. In ogni caso nell'Allegato 5 sono indicati per la particella considerata i costi di affrancazione.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

L'immobile identificato al Foglio 41 Particella 106 deriva dal frazionamento dell'immobile identificato al Foglio 41 Particella 14 già di proprietà del sig. [REDACTED]; il frazionamento ha dato origine alle Particelle 14a (attuale particella 14 intestato a [REDACTED] come da atto del 24/06/1991 Pubblico Ufficiale notaio Borromeo Antonio repertorio n.28557 Allegato 2) e Particella 106b (successivamente chiamata Particella 106) quest'ultima di proprietà del sig. [REDACTED]

L'originaria Particella 14 Foglio 41 era pervenuta al sig. [REDACTED] con atto pubblico del 09/11/1974 notaio Placco da Cassano allo Ionio Repertorio n.33917 registrato il 27/11/1974 al n.1229 (di cui si allega atto). La Particella 106 Foglio 41 è stata soggetta a variazione in soppressione del 09/02/2001, pratica n.28330 in atti dal 09/02/2001, dando origine alle Particella 161-162 Foglio 41. Tutto come riportato da Visura Storica Catastale e dalla Certificazione Notarile notaio dr. Labonia depositata il 07/02/2000.

I beni sopra elencati sono stati di proprietà del sig. [REDACTED] fino alla data del 18/06/2009, giorno del decesso dello stesso. Ad oggi non è stata formalizzata alcuna successione per i beni sopra indicati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Agricola E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti gli standard di edificabilità di 0,013mq su mq di superfici utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1mq su mq di superficie utile. Il lotto minimo è non inferiore a 10.000,00mq.. Tale appezzamento è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale e vincolo sismico. Inoltre il suddetto terreno in parte lungo il lato est ricade in area di attenzione PGRA.

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 CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ SALAMONE/CANNIONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Località Salamone/Cannione, della superficie commerciale di **8.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

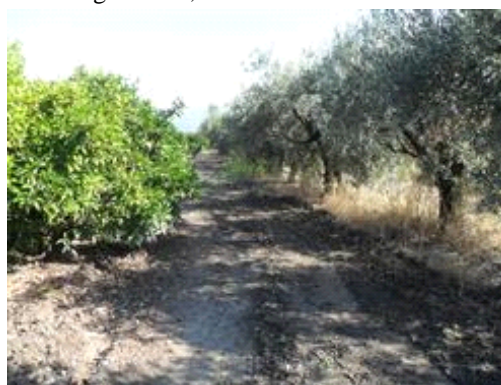
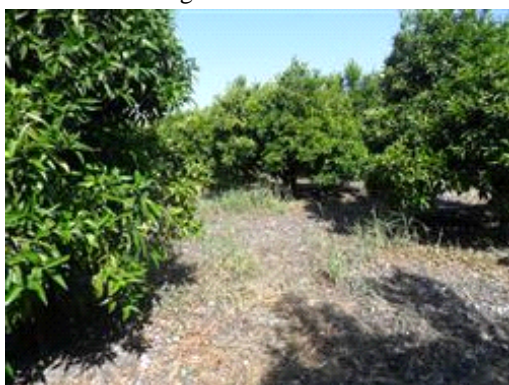
Questo lotto di vendita costituito dalla Particella 162, di fatto di proprietà del sig. [REDACTED] in quanto dal suo decesso avvenuto in data 18/06/2009 non è stata formalizzata alcuna successione presso l'Agenzia delle Entrate; allo stato attuale è piantumato ad agrumeto. Nello specifico si tratta di un terreno di buone dimensioni, dalla forma regolare, con una buona esposizione ed ottima panoramicità, dotato di una strada principale ampia e carrabile anche da grossi mezzi agricoli che condivide con la particella 161 di proprietà del sig. [REDACTED]. Le piante sono disposte in filari regolari, con lo spazio sufficiente e necessario fra ogni filare da garantire la lavorazione e la raccolta dei frutti. Il lato prospiciente la strada è protetto da una fila di uliveti. Il terreno in generale e le piante in particolare si presentano in discrete condizioni di coltivazione e manutenzione; tutto l'appezzamento è interessato da un sistema di irrigazione. Da un esame visivo si evince che per il terreno, pur essendo regolarmente coltivato e pur essendo le piante produttive, non vengono

assunti tutti gli accorgimenti necessari e dovuti al fine di ottenere il massimo rendimento, infatti la particella 161 immediatamente affiancata a questa, pur presentando le stesse colture e lo stesso tipo di terreno, complessivamente versa in condizioni migliori, ciò nonostante anche la Particella 162 risulta essere produttiva. Al terreno si accede direttamente dalla strada locale comunale; l'accesso all'appezzamento risulta protetto da un cancello carrabile ed è completamente recintato sul lato strada da una recinzione metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 162 (catasto terreni), superficie 8780, reddito agrario 37,50 € reddito dominicale 147,62 € indirizzo catastale: Località Salamone/Cannione, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: agrumeto, di selvicoltura: assenti. Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Doria - Cassano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno pianeggiante piantumato ad agrumeto | 8.780,00 | x | 100 % | = | 8.780,00 |
| Totale: | 8.780,00 | | | | 8.780,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Commissione Provinciale Espropri - Valori Agricoli Medi

Descrizione: Terreno agricolo piantumato ad agrumeto con sistema d'irrigazione

Indirizzo: Cassano Allo Ionio - Località Salamone/Cannione

Superfici principali e secondarie: 8780

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.724,00 pari a 4,98 Euro/mq

Valore Ctu: 43.724,40 pari a: 4,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.724,40 pari a: 4,98 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei terreni agricoli è stata effettuata sulla base delle Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Commissione Regionale Espropri di Cosenza, pubblicata sul sito della regione Calabria il 24 Marzo 2015

riferita all'anno 2014 (ALLEGATO 8) dati più recenti a disposizione; inoltre per meglio conoscere il valore effettivo ci si è basati sui i valori di vendita di beni simili ottenuti on-line. In quest'ultimo caso si è osservato un prezzo maggiore per i terreni dotati di impianto d'irrigazione rispetto a quelli sprovvisti, cosa non contemplata nelle tabelle VAM; tuttavia si è comunque assunto tale valore medio al fine di agevolare la procedura nel suo processo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.780,00 x 4,98 = **43.724,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.724,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.724,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | terreno agricolo | 8.780,00 | 0,00 | 43.724,40 | 43.724,40 |
| | | | | 43.724,40 € | 43.724,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Poichè l'immobile è già una particella a se stante non soggetta a legami con le altre particelle pignorate, può essere utilizzato nell'immediato nel suo stato attuale; si consiglia la vendita come unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.724,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.724,40**

data 10/11/2022

il tecnico incaricato
Ing. ALESSANDRA PELUSO