



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:  
Avv. Beniamino Rizzuti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2024

creata con Tribù Office 6  
 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

**Mario Laurito**

CF:LRTMRA78C26C002G  
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38  
telefono: 0981708538  
email: ing.laurito@hotmail.it  
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
49/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERRANOVA DA SIBARI Via Antonio Galzarano 55-57, della superficie commerciale di **162,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si sviluppa su tre (3) livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Sono presenti due (2) ingressi, uno al piano terra ed uno al piano primo.

Il piano terra, che risulta parzialmente interrato e con altezza utile interna variabile da circa 246 a 263 cm, è composto da: soggiorno-pranzo, cucina ed un bagno.

Il piano primo, con altezza utile interna di circa 322 cm, è composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno. È inoltre presente un balcone.

Il piano secondo, con altezza utile interna di circa 326 cm) è composto da due stanze da letto ed un disimpegno. Anche al piano secondo è presente un balcone.

Dal piano terra è possibile accedere al piano primo tramite una piccola scala a chiocciola metallica. Dal piano primo per l'accesso al piano secondo è presente una scala ad "U" in muratura, con gradini rivestiti in marmo.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Alcune pareti del bagno al piano terra sono rivestite di mattonelle di ceramica. Le pareti del bagno del piano primo sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. La porta di ingresso al piano terra è a due ante in alluminio e vetro, mentre la porta di ingresso al piano primo è a due ante in alluminio e vetro con sopraluce. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da fancoil alimentati a Gpl, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia collocata all'esterno del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

È inoltre presente una piccola corte annessa al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 653 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Galzarano, 55-57 - Terranova da Sibari (CS), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 26 particella 626 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Antonio Galzarano n. 55-57 - Terranova da Sibari (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>162,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.673,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.673,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e completo di mobilia di arredamento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/09/2011 a firma di Notaio Viggiani Carlo ai nn. Rep. 79087 di repertorio, iscritta il 23/09/2011 ai nn. 26527 R.G. / 4331 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato

ipoteca **legale**, stipulata il 19/06/2024 , iscritta il 21/06/2024 ai nn. 19047 R.G./1403 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo - emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 a firma di Tribunale di Castrovilli ai nn. Rep. 881 di

repertorio, trascritta il 06/06/2024 ai nn. 17250 R.G./14281 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.	

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

N.B.: La particella graffata identificata con Foglio 26 - P.Illa 653 - Sub.1 e Foglio 26 - P.Illa 626 - Sub. 6 deriva dalla soppressione della particella graffata 653 e 626 Sub. 3 e delle particelle 626 Sub. 4 e 626 Sub. 5.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 20/03/2014), con atto stipulato il 20/03/2014 a firma di Notaio Camilleri Stefano ai nn. Rep. 40885 di repertorio, trascritto il 09/04/2014 ai nn. 9456 R.G./7398 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al foglio 26 - P.Illa graffata 653 Sub 1 e 626 Sub 6 (derivante da P.Ille graffate 653 e 626 Sub. 3 e P.Illa 626 Sub. 4 e Sub.5).

La citata formalità è stata rettificata con nota trascritta il 26 maggio 2014 ai numeri 13110 R.G. e 10464 R.P. per precisare che i cespiti donati venivano trasferiti e accettati come bene personale e non in regime di comunione legale dei beni come erroneamente indicato nella formalità trascritta il 9 aprile 1014

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione ( fino al 10/08/1974), con atto stipulato il 10/08/1974 a firma di Notaio Pisano Pietro ai nn. Rep. 8201 di repertorio, trascritto il 28/08/1974 ai nn. 16289 R.G./79585 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito in Catasto al Foglio 26 Particelle 626 sub 4 e 626 sub 5 (da cui deriva la Particella graffata 653 Sub. 1 e 626 Sub. 6)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di donazione (dal 10/08/1974 fino al 20/03/2014), con atto stipulato il 10/08/1974 a firma di Notaio Pisano Pietro ai nn. Rep. 8201 di repertorio, trascritto il 28/08/1974 ai nn. 16290 R.G./79586 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito in Catasto al Foglio 26 Particella graffata 653 e 626 sub 3 (da cui deriva la Particella graffata 653 Sub. 1 e 626 Sub. 6)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Terranova da Sibari (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, ne il certificato di agibilità, ne alcuna pratica edilizia.

**Da un'analisi delle caratteristiche costruttive è molto probabile che l'epoca di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. oggetto della procedura sia antecedente il 31.10.1942 e, pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risultano regolari dal punto di vista urbanistico.**

In merito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto CTU, l'UTC del Comune di Terranova da Sibari ha comunicato a mezzo PEC (vedi "Allegato B - Comunicazione UTC di Terranova da Sibari") che da un controllo d'ufficio è stato accertato che l'unico atto pertinente le unità immobiliari richiamate nella richiesta di accesso agli atti è una Comunicazione Inizio Lavori del 04.12.2006 Prot. 5649 con oggetto "*Realizzazione di un basamento in cemento per posa in opera di bombolone a gas*".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Nella visura planimetrica catastale, al piano terra, è riportato un ripostiglio anzichè un bagno e vi è un'errata rappresentazione della scala a chiocciola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA ANTONIO GALZARANO 55-57

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERRANOVA DA SIBARI Via Antonio Galzarano 55-57, della superficie commerciale di **162,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si sviluppa su tre (3) livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Sono presenti due (2) ingressi, uno al piano terra ed uno al piano primo.

Il piano terra, che risulta parzialmente interrato e con altezza utile interna variabile da circa 246 a 263 cm, è composto da: soggiorno-pranzo, cucina ed un bagno.

Il piano primo, con altezza utile interna di circa 322 cm, è composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno. È inoltre presente un balcone.

Il piano secondo, con altezza utile interna di circa 326 cm) è composto da due stanze da letto ed un disimpegno. Anche al piano secondo è presente un balcone.

Dal piano terra è possibile accedere al piano primo tramite una piccola scala a chiocciola metallica. Dal piano primo per l'accesso al piano secondo è presente una scala ad "U" in muratura, con gradini rivestiti in marmo.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Alcune pareti del bagno al piano terra sono rivestite di mattonelle di ceramica. Le pareti del bagno del piano primo sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. La porta di ingresso al piano terra è a due ante in alluminio e vetro, mentre la porta di ingresso al piano primo è a due ante in alluminio e vetro con sopraluce. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da fancoil alimentati a Gpl, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia collocata all'esterno del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

È inoltre presente una piccola corte annessa al fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 653 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Galzarano, 55-57 - Terranova da Sibari (CS), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 26 particella 626 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Antonio Galzarano n. 55-57 - Terranova da Sibari (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (Camera da letto)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Tarsia - Corigliano Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Feudale - Chiesa di San Nicola di Bari - Convento Sant'Antonio.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Terranova da Sibari (CS), con struttura portante in muratura ordinaria. Detto fabbricato si sviluppa su tre (3) livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Sono presenti due (2) ingressi, uno al piano terra ed uno al piano primo.

Il piano terra, che risulta parzialmente interrato e con altezza utile interna variabile da circa 246 a 263 cm, è composto da: soggiorno-pranzo, cucina ed un bagno.

Il piano primo, con altezza utile interna di circa 322 cm, è composto da una stanza da letto, un disimpegno ed un bagno. È inoltre presente un balcone.

Il piano secondo, con altezza utile interna di circa 326 cm) è composto da due stanze da letto ed un disimpegno. Anche al piano secondo è presente un balcone.

Dal piano terra è possibile accedere al piano primo tramite una piccola scala a chiocciola metallica. Dal piano primo per l'accesso al piano secondo è presente una scala ad "U" in muratura, con gradini rivestiti in marmo.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle in graniglia. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero fabbricato sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Alcune pareti del bagno al piano terra sono rivestite di mattonelle di ceramica. Le pareti del

bagno del piano primo sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico. La porta di ingresso al piano terra è a due ante in alluminio e vetro, mentre la porta di ingresso al piano primo è a due ante in alluminio e vetro con sopraluce. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da fancoil alimentati a Gpl, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia collocata all'esterno del fabbricato.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

È inoltre presente una piccola corte annessa al fabbricato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale piano terra	53,50	x	100 % = 53,50
Superficie commerciale piano primo	53,50	x	100 % = 53,50
Superficie commerciale piano secondo	53,50	x	100 % = 53,50
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	5,60	x	25 % = 1,40
Corte (fino a 25 Mq)	8,60	x	10 % = 0,86
<b>Totale:</b>	<b>174,70</b>		<b>162,76</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,76 x 425,00 = **€ 69.173,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.173,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.173,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,76	0,00	69.173,00	69.173,00
				<b>69.173,00 €</b>	<b>69.173,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.673,00**

### 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: **€. 68.673,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
49/2024

## LOTTO 2

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

**A** Capannone Agricolo e Serre a Tunnel a TARSIA Contrada Matrangola snc, della superficie commerciale di **213,78** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare urbana costituita da un capannone agricolo e due serre a tunnel con annessa corte.

**CAPANNONE AGRICOLO** con superficie di circa 188,50 mq, avente struttura portante in acciaio con pilastri costituiti da profilati di tipo IPE, ancorati su una fondazione costituita da travi in calcestruzzo armato. La copertura è a due falde, con struttura portante metallica e manto di copertura costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento e gli infissi sono in alluminio e vetro. L'altezza interna è variabile da un minimo di 4,30 metri ad un massimo di 5,05 metri. Sono presenti tre ingressi: due ingressi sono del tipo carrabile a due ante, mentre l'altro ingresso è del tipo pedonale ad un'unica anta. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon. Detto capannone è adibito a deposito di attrezzi, materiali e macchinari.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

**N. 2 SERRE A TUNNEL** con struttura in tubi di acciaio zincato, rinforzata con tiranti, correnti longitudinali e diagonali per controventatura, ancorata al terreno tramite plinti in calcestruzzo, rivestita con pannelli in policarbonato, aventi dimensioni rispettivamente di circa 9,00x18,30 metri (Serra a tunnel N° 1) e 9,00x27,00 metri (Serra a tunnel N° 2). L'altezza interna delle due serre a tunnel è variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,70 metri. Entrambe le serre presentano ingressi sui lati corti. La serra a tunnel N° 1 presenta anche un ingresso di tipo pedonale sul lato lungo.

**CORTE:** al capannone ed alle due serre a tunnel sopra citate è annessa una corte avente una superficie, al netto di quella del capannone e delle due serre, pari a circa 1.164 metri quadrati.

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

- foglio 3 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.040,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Matranfolo Sottano, snc - Tarsia (CS), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 3 particella 260 (catastro terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1760, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**B** tettoia a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Tettoia aperta con struttura portante in profilati di metallo del tipo scatolare e manto di copertura costituito da pannelli del tipo finto coppo, che copre una superficie di circa 38,50 metri quadrati. L'altezza della tettoia va da un minimo di circa 2,00 metri ad massimo di circa 2,40 metri. Alcuni pannelli costituenti il manto di copertura presentano delle fessurazioni. La pavimentazione sottostante la tettoia è in cemento. Per l'illuminazione sono presenti delle lampade al neon.

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

- foglio 3 particella 258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 42 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Le Caselle, snc - Tarsia (CS), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**C** **Fabbricato per civile abitazione** a TARSIA Contrada Matrangola snc, della superficie commerciale di **116,61** mq per la quota di:

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

Fabbricato per civile abitazione avente struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due (2) livelli (piano terra e piano primo) con annessa corte.

Il **piano terra** è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto singola e bagno. Detto piano presenta un ingresso. L'altezza interna è di circa 2,86 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, mentre le pareti della cucina presentano rivestimenti di mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 metri. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre l'ingresso è costituito da una porta metallica a due ante sul lato esterno ed una porta finestra in alluminio e vetro sul lato interno. Attraverso una scala interna ad "U", con pedate ed alzate rivestite in marmo e parapetto costituito da una ringhiera metallica, si accede al piano primo. Nel sottoscala è presente una piccola lavanderia.

Il **piano primo** è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicati sul lato Sud-Ovest. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna va da un minimo di circa 2,30 metri ad un massimo di circa 2,90 metri.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento è presente un impianto costituito da termosifoni in alluminio.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

**Corte:** annessa al fabbricato è presente una corte avente una superficie, al netto della superficie coperta dal fabbricato, di circa 364 metri quadrati.

Inoltre, sul lato Sud-Ovest del fabbricato è presente un gazebo in legno, avente dimensioni di circa sei (6) metri quadrati, con copertura a due falde

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 239 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Matrangolo Sottano, snc - Tarsia (CS), piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 3 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 424, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**D terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 2900, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 9,74 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

**E terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 4940, reddito agrario 8,93 €, reddito dominicale 16,58 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

**F terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione in parte seminativo ed in parte seminativo arborato, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 240 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 9,40 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 3 particella 240 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 2, superficie 2846, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 8,82 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>330,38 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.244,26</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.244,26</b>
Data della valutazione:	<b>26/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, all'interno del capannone agricolo identificato con Foglio 3 - P.Ila 260 - Sub. 1 risultano presenti macchinari, attrezzature e materiali di vario genere di proprietà della "\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*", come dichiarato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Alla data del sopralluogo, all'interno delle due serre a tunnel identificato con Foglio 3 - P.Ila 260 - Sub. 1 risultano presenti attrezzature, piante, essenze arboree e materiali di vario genere di proprietà della "\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*", come dichiarato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*..

Alla data del sopralluogo, il fabbricato ad uso residenziale identificato con Foglio 3 - P.Ila 239 - Sub. 1 risulta occupato dal debitore ed è completo di mobilia di arredo.

Alla data del sopralluogo, all'interno del terreno identificato con Foglio 3 - P.Ila 240 risultano presenti due serre ombreggianti con dimensioni di circa 5,00x20,00 metri ciascuna, un container prefabbricato, attrezzature, piante e materiali di vario genere di proprietà della "\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*", come dichiarato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Alla data del sopralluogo, all'interno dei terreni identificati con Foglio 3 - P.Ile 259 e 261 risultano presenti, piante e materiali di vario genere di proprietà della "\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*", come dichiarato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di servitù coattiva dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza, stipulata il 25/08/1992 a firma di Amministrazione Provinciale di Cosenza , trascritta il 29/10/1992 ai nn. 24218 R.G./20801 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione di servitù coattiva dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza.

La formalità è riferita solamente a Per i terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particella 16 per mq.160 e Particella 17 per mq. 875.

Per i diritti pari ad 1/1 della servitù di acquedotto

Atto di costituzione di servitù coattiva dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza, stipulata il 11/03/1993 a firma di Amministrazione Provinciale di Cosenza , trascritta il 26/03/1993 ai nn. 7144 R.G./6245 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione di servitù coattiva dall'Amministrazione Provinciale di Cosenza.

La formalità è riferita solamente a Terreno censito al N.C.T. con Foglio 3 - Particella 18 per mq.170.

Per i diritti pari ad ½ (un mezzo) della servitù di acquedotto, ciascuno

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/09/2011 a firma di Notaio Viggiani Carlo ai nn. Rep. 79087 di repertorio, iscritta il 23/09/2011 ai nn. 26527 R.G. / 4331 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 239 - Sub. 1 ed ai terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - P.Ile 16 e 17.

La P.Ila 259 deriva dal frazionamento della P.Ila 16. La P.Ila 261 deriva dal frazionamento della P.Ila 17. La P.Ila 260 deriva dal frazionamento della P.Ila 16. La P.Ila 262 deriva dal frazionamento della P.Ila 17.

ipoteca **legale**, stipulata il 19/06/2024 , iscritta il 21/06/2024 ai nn. 19047 R.G./1403 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo - emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 ai nn. Rep. 881 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 ai nn. 17250 R.G./14281 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Castrovilli

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**

Ulteriori avvertenze:

Sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto CTU precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altri limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo.

NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n° 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/02/2006), con atto stipulato il 24/02/2006 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 33613 di repertorio, trascritto il 24/03/2006 ai nn. 9855 R.G./6535 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito in Catasto al Foglio 3 Particella 139, dal quale derivano gli enti urbani su cui insistono le Particelle 258 sub 1, 239 sub 1 e i terreni individuati con le Particelle 240 e 239

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2007), con atto stipulato il 24/07/2007 a firma di Notaio Di Chiara Giovanna ai nn. Rep. 39937 di repertorio, trascritto il 03/08/2007 ai nn. 29833 R.G./18916 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed i terreni censiti al N.C.T. con le P.Ile 259, 260 e 261

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Atto di compravendita (in regime di comunione legale) (dal 24/07/1986 fino al 03/04/2004), con atto stipulato il 24/07/1986 a firma di Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. Rep. 10366 di repertorio, trascritto il 18/08/1986 ai nn. 15070 R.G./135205 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed i terreni censiti al N.C.T. con le P.Ile 259, 260 e 261

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di Atto di compravendita (in regime di comucione legale con il coniuge Serra Giovanni) (dal 24/07/1986 fino al 20/06/2005), con atto stipulato il 24/07/1986 a firma di Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. Rep. 10366 di repertorio, trascritto il 18/08/1986 ai nn. 15070 R.G./135205 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed i terreni censiti al N.C.T. con le P.Ile 259, 260 e 261

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/01/1990 fino al 24/02/2006), con atto stipulato il 04/01/1994 a firma di Notaio Placco Ludovico ai nn. Rep. 81904 di repertorio, trascritto il 03/02/1990 ai nn. 3283 R.G./218967 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito in Catasto al Foglio 3 Particella 139, dal quale derivano gli enti urbani su cui insistono le Particelle 258 sub 1, 239 sub 1 e i terreni individuati con le Particelle 240 e 239

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione di morte del coniuge Serra Giovanni (dal 03/04/2004 fino al 20/06/2005), con atto stipulato il 03/04/2004, registrato il 31/05/2005 a Cosenza ai nn. 737 - Volume 2005/5, trascritto il 04/11/2008 ai nn. 45146 R.G./35153 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed i terreni censiti al N.C.T. con le P.Ile 259, 260 e 261.

Accettazione di eredità trascritta l'1 giugno 2007 ai numeri 21817 R.G. e 14380 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Successione di morte del genitore Serra Giovanni (dal 03/04/2004 fino al 24/07/2007), con atto stipulato il 03/04/2004, registrato il 31/05/2005 a Cosenza ai nn. 737 - Volume 2005/5, trascritto il 04/11/2008 ai nn. 45146 R.G./35153 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed i terreni censiti al N.C.T. con le P.Ile 259, 260 e 261.

Accettazione di eredità trascritta l'1 giugno 2007 ai numeri 21817 R.G. e 14380 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di Atto di donazione dalla madre \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* (dal 20/06/2005 fino al 24/07/2007), con atto stipulato il 20/06/2005 a firma di Notaio Calvelli Anna ai nn. Rep. 48192 di repertorio, trascritto il 24/06/2005 ai nn. 24343 R.G./12316 R.P.. Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al N.C.T. con Foglio 3 - Particelle 16 e 17, dai quali derivano l'ente urbano su cui insiste l'U.I.U. identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 - P.Ila 260 sub 1 ed

i terreni censiti al N.C.T. con le P.lle 259, 260 e 261

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per le U.I.U. identificate rispettivamente con Foglio 3 - Pla 239 - Sub. 1 e Foglio 3 - Pla 258 - Sub. 1, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Realizzazione locale deposito, struttura serra e impianto fotovoltaico, presentata il 03/11/2008 con il n. Prot. 4631 di protocollo, rilasciata il 09/09/2010 con il n. Prot. Gen. 3563 di protocollo, agibilità del 11/05/2012 con il n. 4/2012 - Prot. 2506 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Capannone agricolo e Serre identificate al N.C.E.U. con Foglio 3 - Pla 260 - Sub. 1 del Comune di Tarsia (CS)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 3 - Pla 239 - Sub. 1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per la tettoia in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE LA TETTOIA È STATA REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVA. (normativa di

riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della tettoia: €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia identificata al N.C.E.U. con foglio 3 - P.Ila 258 - Sub. 1 del Comune di Tarsia (CS)

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile identificato al N.C.E.U. con foglio 3 - P.Ila 239 - Sub. 1 del Comune di Tarsia, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia. QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 3 - P.Ila 239 - Sub. 1 del Comune di Tarsia

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

BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

### CAPANNONE AGRICOLO E SERRE A TUNNEL

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone Agricolo e Serre a Tunnel** a TARSIA Contrada Matrangola snc, della superficie commerciale di **213,78 mq** per la quota di:

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

Unità immobiliare urbana costituita da un capannone agricolo e due serre a tunnel con annessa corte.

**CAPANNONE AGRICOLO** con superficie di circa 188,50 mq, avente struttura portante in acciaio con pilastri costituiti da profilati di tipo IPE, ancorati su una fondazione costituita da travi in calcestruzzo armato. La copertura è a due falde, con struttura portante metallica e manto di copertura costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento e gli infissi sono in alluminio e vetro. L'altezza interna è variabile da un minimo di 4,30 metri ad un massimo di 5,05 metri. Sono presenti tre ingressi: due ingressi sono del tipo carrabile a due ante, mentre l'altro ingresso è del tipo pedonale ad un'unica anta. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon. Detto capannone è adibito a deposito di attrezzi, materiali e macchinari.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

**N. 2 SERRE A TUNNEL** con struttura in tubi di acciaio zincato, rinforzata con tiranti,

correnti longitudinali e diagonali per controventatura, ancorata al terreno tramite plinti in calcestruzzo, rivestita con pannelli in policarbonato, aventi dimensioni rispettivamente di circa 9,00x18,30 metri (Serra a tunnel N° 1) e 9,00x27,00 metri (Serra a tunnel N° 2). L'altezza interna delle due serre a tunnel è variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,70 metri. Entrambe le serre presentano ingressi sui lati corti. La serra a tunnel N° 1 presenta anche un ingresso di tipo pedonale sul lato lungo.

**CORTE:** al capannone ed alle due serre a tunnel sopra citate è annessa una corte avente una superficie, al netto di quella del capannone e delle due serre, pari a circa 1.164 metri quadrati.

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

- foglio 3 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.040,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Matranfolo Sottano, snc - Tarsia (CS), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 3 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1760, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Foto 1 - Capannone Agricolo



Foto 2 - Serra a tunnel N°1

#### 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare urbana costituita da un capannone agricolo e due serre a tunnel con

annessa corte.

**CAPANNONE AGRICOLO** con superficie di circa 188,50 mq, avente struttura portante in acciaio con pilastri costituiti da profilati di tipo IPE, ancorati su una fondazione costituita da travi in calcestruzzo armato. La copertura è a due falde, con struttura portante metallica e manto di copertura costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. Il pavimento è del tipo industriale in cemento e gli infissi sono in alluminio e vetro. L'altezza interna è variabile da un minimo di 4,30 metri ad un massimo di 5,05 metri. Sono presenti tre ingressi: due ingressi sono del tipo carrabile a due ante, mentre l'altro ingresso è del tipo pedonale ad un'unica anta. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon. Detto capannone è adibito a deposito di attrezzi, materiali e macchinari.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

**N. 2 SERRE A TUNNEL** con struttura in tubi di acciaio zincato, rinforzata con tiranti, correnti longitudinali e diagonali per controventatura, ancorata al terreno tramite plinti in calcestruzzo, rivestita con pannelli in policarbonato, aventi dimensioni rispettivamente di circa 9,00x18,30 metri (Serra a tunnel N° 1) e 9,00x27,00 metri (Serra a tunnel N° 2). L'altezza interna delle due serre a tunnel è variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,70 metri. Entrambe le serre presentano ingressi sui lati corti. La serra a tunnel N° 1 presenta anche un ingresso di tipo pedonale sul lato lungo.

**CORTE:** al capannone ed alle due serre a tunnel sopra citate è annessa una corte avente una superficie, al netto di quella del capannone e delle due serre, pari a circa 1.164 metri quadrati.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale Capannone Agricolo	188,50	x 100 %	= 188,50
Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x 10 %	= 2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	1.139,00	x 2 %	= 22,78
<b>Totale:</b>	<b>1.352,50</b>		<b>213,78</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**FABBRICATO (CAPANNONE AGRICOLO):** La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata

effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

- Superficie commerciale capannone agricolo= 188,50 Mq x100% = 188,50 Mq
- Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq) = 25,00 Mq x 10% = 2,5 Mq
- Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq) = 1139,00 Mq x 2% = 22,78 Mq
- Calcolo valore di mercato Capannone agricolo: 213,78 Mq x 350 €/Mq = € 74.823,00

**VALORE DI STIMA DEL CAPANNONE AGRICOLO = € 74.823,00**  
(settantaquattromilaottocentoventitre/00 euro)

**SERRE A TUNNEL:** Per la ricerca del valore di mercato più probabile si è utilizzato il “Metodo di Stima del Valore di Ricostruzione” opportunamente deprezzato. Pertanto, in via preliminare si è determinato il costo di ricostruzione a nuovo delle serre e si è poi tenuto conto del deprezzamento imputabile alle loro attuali condizioni d’uso ed alla vetustà. In linea teorica questo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un manufatto attraverso la somma del valore del suolo su cui sorge e quello di ricostruzione del manufatto stesso, eventualmente deprezzato in virtù dell’età e dello stato di conservazione. L’impiego di questo metodo è utile nella stima di immobili che abbiano un mercato limitato e per gli immobili situati in zone con assenza di mercato. Questo metodo è basato sull’esame dei costi e delle spese che si verrebbero a sostenere nell’ipotesi di realizzazione dei beni ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione degli stessi; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell’immobile si ottiene applicando la formula:

$$VM = VC - VR$$

in cui **VM** è il valore di mercato dell’immobile, **VC** è il costo di costruzione e **VR** è il costo di ricostruzione.

#### Consistenza serre:

- Superficie Serra a tunnel n. 1: 164,70 Mq
- Superficie Serra a tunnel n. 2: 243,00 Mq
- Superficie complessiva delle Serre a Tunnel = 164,70 Mq + 243,00 Mq = 407,70 Mq

#### **1. COSTO AREA LIBERA (TERRENO)**

Per procedere alla stima dell’immobile (terreno) si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

#### **Metodologia A**

Qualità: Seminativo

Consistenza: 407,70 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.716,08

*Valore bene metodologia A: € 436,89*

#### **Metodologia B**

Qualità: Seminativo

Consistenza: 407,70 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 12.000,00.

*Valore bene metodologia B: €.489,24*

**VALORE MEDIO: € 463,06**

**VALORE DI STIMA AREA LIBERA (TERRENO): € 463,06**

## **2.COSTI DI RICOSTRUZIONE DELLE 2 SERRE A TUNNEL:**

Per la stima dei costi di costruzione si è fatto riferimento ai prezzi per le lavorazioni edili estrapolate dal Prezzario Regionale della Regione Calabria o, in mancanza di riferimenti utili, ai prezzi medi di mercato per le opere interessate, con le dovute approssimazioni e correzioni.

- **Costo di ricostruzione della serra a tunnel N.1 = € 16.842,00**
- **Costo di ricostruzione della serra a tunnel N.2 = € 22.294,00**
- **Costo di ricostruzione plinti di fondazione e pavimentazioni per Serra N. 1 e Serra N. 2 = € 28.809,00**

**TOTALE Costo di ricostruzione = € 67.945,00  
(sessantasettemilanovecentoquarantacinque/00 euro)**

## **CALCOLO DEPREZZAMENTO**

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere deprezzato in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile del manufatto e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D\% = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

*Dove:*

- *D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo*
- *A esprime il numero di anni vissuti dei manufatti produttivi (Serre) in percentuale sul numero di anni della sua vita utile, ossia [(vita trascorsa/vita utile) x 100]*

La vita utile dei manufatti è stata ipotizzata in 30 anni in condizioni di manutenzione ordinaria.

Nel caso in esame, gli anni vissuti sono 14, essendo l'anno di costruzione il 2010 e quello attuale il 2024.

Il coefficiente percentuale di deprezzamento *Cd* deriverà poi dalla formula **Cd = 100 – D**,

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di ricostruzione a nuovo (*Crip*) per ottenere il valore di ricostruzione deprezzato *VRip*: **VRip = Cd % x Crip**

$$\text{Coefficiente di deprezzamento } D = [(A+20)^2/140] - 2,86 = 12,69\%$$

*Della percentuale di deprezzamento (D) come sopra determinabile, si è quindi tenuto conto per "ridurre" il più probabile costo di ricostruzione in precedenza determinato.*

- Costo ricostruzione delle serre = € 67.945,00
- Coefficiente di deprezzamento = 12,69%
- **Valore di ricostruzione deprezzato VRip = € 67.945,00 x (87,31%) = € 59.322,80**

*Sotto il profilo della logica estimativa ed economica, l'entità del suddetto "deprezzamento" corrisponde in sostanza alla somma dei costi che sarebbero necessari per riportare il complesso oggetto di stima alle condizioni di funzionalità e di produttività economica del complesso allo stato nuovo e funzionante, stato in riferimento al quale si è sopra determinato il più probabile costo costruzione.*

**VALORE DI STIMA DELLE DUE (2) SERRE A TUNNEL (compresa area libera)** = Costo area libera + Costo di ricostruzione N. 2 serre a tunnel deprezzato =€ 463,06 + € 59.322,80 = **€ 59.785,86 (cinquantanovemilasettecentottantacinque/86 euro)**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL CORPO A = €74.823,00 + € 59.785,86 = € 134.608,86 (centotrentaquattromilaseicentootto/86 euro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.608,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.608,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.608,86**

BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Tettoia aperta con struttura portante in profilati di metallo del tipo scatolare e manto di copertura costituito da pannelli del tipo finto coppo, che copre una superficie di circa 38,50 metri quadrati. L'altezza della tettoia va da un minimo di circa 2,00 metri ad massimo di circa 2,40 metri. Alcuni pannelli costituenti il manto di copertura presentano delle fessurazioni. La pavimentazione sottostante la tettoia è in cemento. Per l'illuminazione sono presenti delle lampade al neon.

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

- foglio 3 particella 258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 42 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Le Caselle, snc - Tarsia (CS), piano: T,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



Foto 1 - Tettoia



Foto 2 - Tettoia

#### 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia aperta con struttura portante in profilati di metallo del tipo scatolare e manto di copertura costituito da pannelli del tipo finto coppo, che copre una superficie di circa 38,50 metri quadrati. L'altezza della tettoia va da un minimo di circa 2,00 metri ad massimo di circa 2,40 metri. Alcuni pannelli costituenti il manto di copertura presentano delle fessurazioni. La pavimentazione sottostante la tettoia è in cemento. Per l'illuminazione sono presenti delle lampade al neon.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## **VALUTAZIONE:**

### **DEFINIZIONI:**

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

### **SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la tettoia in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

**QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE LA TETTOIA È STATA REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVA.**

**Per la sopra citata tettoia, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio** occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

### **Gli strumenti sono:**

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

**Per la tettoia in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria**, in quanto la data di realizzazione dell'immobile è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, la distanza della tettoia dal fabbricato identificato al N.C.E.U. con Foglio 3 – p.lla 239 – Sub. 1 è inferiore alla **distanza di 10 metri** prescritti dall'art. 9 comma 1 punto 2) del D.M. 1444/68 rispetto a pareti finestrate.

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

### **Cifr. L.326/2003**

**Art. 32. La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento**

*dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].*

**3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47,** nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

#### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

**Si ritiene, pertanto, che detta tettoia sia ABUSIVA E NON SANABILE.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>0,00</b>
-----------------	-------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

### BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

### FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO C

**Fabbricato per civile abitazione** a TARSIA Contrada Matrangola snc, della superficie commerciale di **116,61** mq per la quota di:

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

Fabbricato per civile abitazione avente struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due (2) livelli (piano terra e piano primo) con annessa corte.

Il **piano terra** è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto singola e bagno. Detto piano presenta un ingresso. L'altezza interna è di circa 2,86 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, mentre le pareti della cucina presentano rivestimenti di mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 metri. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre l'ingresso è costituito da una porta metallica a due ante sul lato esterno ed una porta finestra in alluminio e vetro sul lato interno. Attraverso una scala interna ad "U", con pedate ed alzate rivestite in marmo e parapetto costituito da una ringhiera metallica, si accede al piano primo. Nel sottoscala è presente una piccola lavanderia.

Il **piano primo** è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicati sul lato Sud-Ovest. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna va da un minimo di circa 2,30 metri ad un massimo di circa 2,90 metri.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento è presente un impianto costituito da termosifoni in alluminio.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

**Corte:** annessa al fabbricato è presente una corte avente una superficie, al netto della superficie coperta dal fabbricato, di circa 364 metri quadrati.

Inoltre, sul lato Sud-Ovest del fabbricato è presente un gazebo in legno, avente dimensioni di circa sei (6) metri quadrati, con copertura a due falde

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 239 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Matrangolo Sottano, snc - Tarsia (CS), piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 3 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 424, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



Foto 1 - Esterne

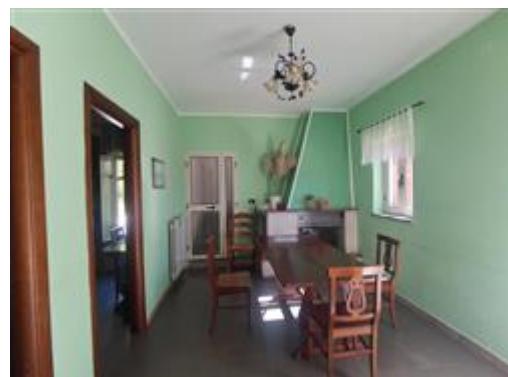


Foto 2 - Interni (Soggiorno-Pranzo)

#### 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione avente struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due (2) livelli (piano terra e piano primo) con annessa corte.

Il **piano terra** è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto singola e bagno. Detto piano presenta un ingresso. L'altezza interna è di circa 2,86 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, mentre le pareti della cucina presentano rivestimenti di mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 metri. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre l'ingresso è costituito da una porta metallica a due ante sul lato esterno ed una porta finestra in alluminio e vetro sul lato interno. Attraverso una scala interna ad "U", con pedate ed alzate rivestite in marmo e parapetto costituito da una ringhiera metallica, si accede al piano primo. Nel sottoscala è presente una piccola lavanderia.

Il **piano primo** è composto da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicati sul lato Sud-Ovest. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 metri. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna va da un minimo di circa 2,30 metri ad un massimo di circa 2,90 metri.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento è presente un impianto costituito da termosifoni in alluminio.

Le condizioni generali del fabbricato risultano buone.

**Corte:** annessa al fabbricato è presente una corte avente una superficie, al netto della superficie coperta dal fabbricato, di circa 364 metri quadrati.

Inoltre, sul lato Sud-Ovest del fabbricato è presente un gazebo in legno, avente dimensioni di circa sei (6) metri quadrati, con copertura a due falde

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale piano terra	60,00	x	100 % = 60,00
Superficie commerciale piano primo (altezza media minima 2,40 m)	61,50	x	75 % = 46,13
Superficie commerciale balcone (fino a 25 Mq)	4,80	x	25 % = 1,20
Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 % = 2,50

Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	339,00	x	2 %	=	6,78
<b>Totale:</b>	<b>490,30</b>				<b>116,61</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

**QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.**

Per il sopra citato immobile, per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

### Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale);

### Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per l'immobile in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione dell'immobile è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, la distanza del fabbricato dalla S.S.283 è inferiore alla distanza di 40 metri prescritti dalla Tabella C (Distanze da rispettare dalle strade pubbliche nella edificazione dei fabbricati) delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. 9 della Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Tarsia).

2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titulo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);

### Osservazioni circa l'inapplicabilità

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

### Cifr. L.326/2003

**Art. 32.** La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4. [L'originario termine del 30 marzo 2004 è stato dapprima prorogato al 31 luglio dal D.L. 30 marzo 2004, n. 82 e, successivamente alla sentenza n. 196 della Corte Costituzionale, così modificato dall'art. 5 del D.L. 168/2004].

**3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47,** nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.

### Osservazioni circa l'inapplicabilità

Nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

**Si ritiene, pertanto, che detto immobile sia ABUSIVO E NON SANABILE.**

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile** (*vedi capitolo "Giudizi di conformità"*), “le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (*come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001 e s.m.i.*), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d' Uso”, che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. L'immobile oggetto della procedura, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un “Decreto di Demolizione”. Tenuto conto della condizione d'insanabilità dell'immobile oggetto della procedura, che risulta essere abusivo e non sanabile, il C.T.U. calcolerà il “Valore d'uso” del sopra citato immobile.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che detto immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Al valore d'uso dell'immobile successivamente occorrerà decurtare **Cd = i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo.**

Si avrà quindi che:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Valore d'uso} - \text{Cd}$$

### A) Determinazione del Valore d'uso dell'immobile

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la seguente formula, adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

*Dove:*

- *Af il valore finale del bene*
- *a il reddito netto annuo*
- *q il montante unitario*
- *n le annualità*
- *r il saggio di capitalizzazione.*

Innanzitutto si procederà con la determinazione del valore locativo dell'immobile. Occorrerà quindi procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali necessari all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

$$R_n = (R_l - Sp) / R$$

dove  $R_n$  = Reddito netto,  $R_l$  = reddito lordo,  $r$  = tasso di capitalizzazione.

La fonte di riferimento per il reperimento dei dati è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che rileva le quotazioni minime e massima di locazione e vendita attribuibili ad un immobile sulla base di precise coordinate spazio-temporali.

La determinazione del reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locatizio/annuo dell'immobile con annessa corte.

### **Calcolo delle superfici**

L'Immobile analizzato è costituito da due piani ad uso residenziale, oltre alla corte circostante.

#### **Superficie Commerciale (criterio di calcolo UNI EN 15733:2011):**

La superficie commerciale totale è pari a **116,605 mq** ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale piano terra = 60,00 mq x indice 100% = 60,00 mq
- Superficie commerciale piano primo (mansarda H media min. 2,40 m) = 61,50 mq x indice 75% = 46,125 mq
- Superficie commerciale balcone = 4,80 mq x indice 25% = 1,20 mq
- Superficie commerciale corte (fino a 25 mq) = 25,00 mq x indice 10% = 2,50 mq
- Superficie commerciale corte (oltre i 25 mq) = 339,00 mq x indice 2% = 6,78 mq

### **Stima per Capitalizzazione del reddito**

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locatizio. Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc.

Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riferiti alla zona in cui è ubicato il fabbricato. Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2024, considera la zona di ubicazione dell'immobile (Extraurbana/AREE RURALI): Codice di Zona R1, Microzona n. 1 con destinazione "Residenziale" non riporta valori inerenti la locazione, pertanto si è preso come riferimento la zona "Centrale/Centro Storico e aree limitrofe", sempre riferita al primo semestre del 2024, Codice di Zona B1, Microzona n. 1 con tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico" - destinazione "Residenziale".

Considerata la tipologia dell'immobile trattato e le sue condizioni di manutenzione è possibile far

riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico **Val. loc. O.M.I. (medio) = 1,65 €/mq/mese**; Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$\mathbf{Rl \ 116,605 \ mq \ x \ 1,65 \ €/mq \ x \ mese \ x \ 12 \ mesi = € \ 2.308,78/anno}$$

Tenendo conto del valore locativo su indicato, si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile linda di € 192,40, pari ad un canone lordo annuo di € 2.308,78.

#### **Stima del reddito netto Rn**

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **Rl**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, del reddito lordo, per cui:

$$Rn = 0,70 \times 2.308,78 \ €/anno = 1.616,15 \ €/anno.$$

Considerando un valore locatizio per venti anni e sostituendo i valori nella formula sopra citata, si avrà:

$$\mathbf{Af = a (q^n - 1)/r}$$

$$Af = € 1.616,15 (1,02^20 - 1)/0,03 = € 26.178,80$$

**Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 26.178,80.**

#### **B) Determinazione di Cd = Costo di demolizione**

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità del fabbricato oggetto della procedura, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione comprensiva delle seguenti voci:

- a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 4.862,63 (quattromilaottocentosessantadue/63)** in funzione della volumetria del fabbricato (*volume piano terra + volume piano primo = 343,01 Mc*) e considerando il costo di demolizione determinato con il prezzario regionale vigente (*Prezzario Regione Calabria 2024*).
- b. L'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di autorizzazione edilizia, comprensiva di oneri, versamenti diritti di segreteria e bolli ed, inoltre, devono essere computante le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratica e per la direzione lavori, quantificabili per un totale di **€ 1.000,00 (euro mille/00)**;
- c. Spese catastali per presentazione di tipo mappale e procedura Docfa per demolizione di fabbricato = **€ 700,00 (settecento/00)**;

Dalla sommatoria delle singole voci sopraviportate è possibile desumere quale “Costo di demolizione (Cd)” il seguente valore:

$$\mathbf{Cd = a + b + c = € 4.862,63 + 1.000,00 + 700,00 = € 6.562,63}$$

#### **DETERMINAZIONE VALORE D'ASTA**

La determinazione del valore dell'immobile abusivo e non sanabile corrisponde al valore d'uso dell'immobile al netto dei costi di demolizione secondo la seguente formula:

**Valore dell'immobile = Valore d'uso – Cd**

essendo:

- Af = € 26.178,80
- Cd = € 6.562,17

**VALORE DELL'IMMOBILE = € 26.178,80 - € 6.562,63 = € 19.616,17 à arrotondato ad € 19.616,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.616,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.616,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.616,00**

BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 2900, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 9,74 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante



Foto 1



Foto 2

## 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

### **Metodologia A**

Qualità: Seminativo

Consistenza: 2.900 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.716,08

**Valore bene metodologia A: € 3.107,66**

### **Metodologia B**

Qualità: Seminativo

Consistenza: 2.900 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 3.480,00**

**VALORE MEDIO: € 3.293,83**

**VALORE DI STIMA: € 3.293,83**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.293,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.293,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.293,83**

BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 4940, reddito agrario 8,93 €, reddito dominicale 16,58 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante



Foto 1



Foto 2

#### 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione seminativo, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

#### Metodologia A

Qualità: Seminativo

Consistenza: 4.940 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.716,08

**Valore bene metodologia A: € 5.293,74**

#### Metodologia B

Qualità: Seminativo

Consistenza: 4.940 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 12.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 5.928,00**

**VALORE MEDIO: € 5.610,87**

**VALORE DI STIMA: € 5.610,87**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.610,87**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.610,87**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.610,87**

BENI IN TARSIA CONTRADA MATRANGOLA SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a TARSIA Contrada Matrangola snc per la quota di:

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

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione in parte seminativo ed in parte seminativo arborato, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'apezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

#### Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 240 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Seminativo - Classe 2, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 9,40 €, indirizzo catastale: Tarsi (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 3 particella 240 (catasto terreni), porzione B, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 2, superficie 2846, reddito agrario 3,67 €, reddito dominicale 8,82 €, indirizzo catastale: Tarsia (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante



Foto 1



Foto 2

#### 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 Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo - Museo della Memoria - Chiesa SS. Cosma e Damiano.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto è di tipo agricolo, a destinazione in parte seminativo ed in parte seminativo arborato, con una giacitura pianeggiante, ed è ubicato in contrada Matrangolo Sottano, nel Comune di Tarsia (CS), a circa 6,3 Km dal centro abitato ed in prossimità della Strada Provinciale 270. L'apezzamento di terreno risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 270. Allo stato

attuale, detto terreno si presenta in buone condizioni vegetative. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione, è presente solo su alcuni lati della particella di terreno.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

#### Metodologia A

##### *Qualità: Seminativo*

Consistenza: 2.800 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.716,08

*Valore bene metodologia A: € 3.000,50*

##### *Qualità: Seminativo Arborato*

Consistenza: 2.846 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.932,56

*Valore bene metodologia A: € 3.111,41*

***Totale Metodologia A = € 3.000,50 + € 3.111,41 = € 6.111,90***

#### Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato per la qualità seminativo di €/Ha 12.000,00 e per la qualità di seminativo arborato di € 12.500,00.

##### *Qualità: Seminativo*

Consistenza: 2.800 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 12.000,00

***Valore bene metodologia B: € 3.360,00***

##### *Qualità: Seminativo Arborato*

Consistenza: 2.846 mq

Valore medio di mercato ad ettaro: € 12.500,00

**Valore bene metodologia B: € 3.557,50**

**Totale Metodologia A = € 3.360,00 + € 3.557,50 = € 6.917,50**

**VALORE MEDIO: € 6.111,90 + € 6.917,50 = € 6.514,70**

**VALORE DI STIMA TERRENO: € 6.514,70**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>6.514,70</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 6.514,70</b>
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 6.514,70</b>
--	--------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**STIMA FABBRICATI:** La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**STIMA SERRE A TUNNEL:** Per la ricerca del valore di mercato più probabile si è utilizzato il "Metodo di Stima del Valore di Ricostruzione" opportunamente deprezzato. Pertanto, in via prelimiare, si è determinato il costo di ricostruzione a nuovo delle serre e si è poi tenuto conto del deprezzamento imputabile alle loro attuali condizioni d'uso ed alla vetustà.

**STIMA TERRENI:** Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari), è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli, adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

---

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

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Capannone				
A	Agricolo e Serre a Tunnel	213,78	0,00	134.608,86	134.608,86
B	tettoia	0,00	0,00	0,00	0,00
C	Fabbricato per civile abitazione	116,60	0,00	19.616,00	19.616,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	3.293,83	3.293,83
E	terreno agricolo	0,00	0,00	5.610,87	5.610,87
F	terreno agricolo	0,00	0,00	6.514,70	6.514,70
				<b>169.644,26 €</b>	<b>169.644,26 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.244,26**

### **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 **€. 167.244,26**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 26/11/2024

il tecnico incaricato  
Mario Laurito