



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 134/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:  
Dott.ssa Daniela Xausa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con Tribù Office 6  
 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Bonanno**

CF:BNNLSN61A03C349X  
con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281  
telefono: 09811980388  
email: abstudio.ing@alice.it  
PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
134/2024

## LOTTO 1

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

A terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Gagone per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Gli immobili oggetto di stima sono appezzamenti di terreni agricoli che costituiscono un unico fondo caratterizzato da una giacitura pianeggiante (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 4**). Sono tra loro confinanti e formano un unico compendio. Sono quasi tutti interamente coltivati ad agrumeto mentre la rimanente parte di uliveto è stata impiantata a frangivento lungo il loro perimetro esterno.

Sono facilmente raggiungibili dalla viabilità comunale, che conduce fino all'ingresso ai fondi, regolati da recinzione con cancello metallico. L'intera proprietà risulta ben delimitata, con confini determinati e visibili.

Le tipologie di agrumi coltivati, sono tutte di buona qualità. Sulla particella 187 sono presenti piante di aranci della qualità Navelina VCR; sulla particella 50 sono presenti piante di aranci della qualità Fukumoto, piante di clementine della qualità Corsica e della qualità Hernandina; sulla particella 185 sono presenti solo piante di clementine della qualità Hernandina.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 50 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto cl 3, superficie 3725, reddito agrario 14,43 €, reddito dominicale 6,73 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 50 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 55415, reddito agrario 257,58 €, reddito dominicale 1.058,92 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 185 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto cl 3, superficie 1027, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (cs), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 185 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 4523, reddito agrario 21,02 €, reddito dominicale 86,43 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 187 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto cl 3, superficie 164, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano

all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 39 particella 187 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 33736, reddito agrario 156,81 €, reddito dominicale 644,66 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 624.379,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 561.941,69</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/04/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
e interamente nella sua disponibilità.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione Notarile dell'11/12/2024 del Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG), (**ALLEGATO 5**) eseguita sulla base della documentazione consultata e dalle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che gli immobili in oggetto, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Reg. Part. 30662, Reg. Gen. 36950 del **10/12/2024** Atto Giudiziario Rep. N. 2339 del 25/11/2024; a favore: [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (**ALLEGATO 8**)

#### **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 **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Reg. Part. 30662, Reg. Gen. 36950 del 10/12/2024 - Atto Giudiziario Rep. N. 2339 del 25/11/2024
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**
- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

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

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

##### **PROPRIETÀ**

Dalla certificazione Notarile dell'11/12/2024 del Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG), (**ALLEGATO 15**) eseguita sulla base della documentazione consultata e dalle ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio, è emerso che gli immobili in oggetto, risultano essere di proprietà, di:

[REDACTED] nato a Cassano all'Ionio (CS) il 09/06/1976 [REDACTED], per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1; (in regime patrimoniale non specificato)

##### **PROVENIENZA**

Gli appezzamenti di terreno agricolo risultano pervenuti a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] con atto di Donazione accettata a rogito Notaio Viteritti del 26/07/2024 rep. 21960/1076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Cosenza il 31/07/2024 al n. 19811 Reg. Part. e n. 23899 Reg. Gen. **(ALLEGATO 6)**.

Precedentemente i beni erano pervenuti alla sig.ra [REDACTED]  
nata a San Lorenzo Bellizzi (CS) [REDACTED] in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Di Chiara Giovanna del 05/04/2004 rep. N. 36039/9501 trascritto in data 27/04/2004 ai nn Reg. Part. 9040 e Reg. Gen. N. 11918.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 26/07/2024), con atto stipulato il 26/07/2024 a firma di notaio Vietritti Luigi ai nn. 21960/1076 di repertorio, trascritto il 31/07/2024 a Cosenza ai nn. 19811RP e 23899RG

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2004 fino al 26/07/2024), con atto stipulato il 05/04/2004 a firma di notaio Di Chiara Giovanna ai nn. 36039/9501 di repertorio, trascritto il 27/04/2004 a Cosenza ai nn. 9040RP e 11918RG

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA.  
Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente è emerso che i terreni in oggetto ricadono in zona agricola.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA GAGONE

## **TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASSANO ALLO IONIO Contrada Gagone per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Gli immobili oggetto di stima sono appezzamenti di terreni agricoli che costituiscono un unico fondo caratterizzato da una giacitura pianeggiante (**ALLEGATO 1, ALLEGATO 4**). Sono tra loro confinanti e formano un unico compendio. Sono quasi tutti interamente coltivati ad agrumeto mentre la rimanente parte di uliveto è stata impiantata a frangivento lungo il loro perimetro esterno.

Sono facilmente raggiungibili dalla viabilità comunale, che conduce fino all'ingresso ai fondi, regolati da recinzione con cancello metallico. L'intera proprietà risulta ben delimitata, con confini determinati e visibili.

Le tipologie di agrumi coltivati, sono tutte di buona qualità. Sulla particella 187 sono presenti piante di aranci della qualità Navelina VCR; sulla particella 50 sono presenti piante di aranci della qualità Fukumoto, piante di clementine della qualità Corsica e della qualità Hernandina; sulla particella 185 sono presenti solo piante di clementine della qualità Hernandina.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 50 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto cl 3, superficie 3725, reddito agrario 14,43 €, reddito dominicale 6,73 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 50 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 55415, reddito agrario 257,58 €, reddito dominicale 1.058,92 €, indirizzo catastale: Comune

di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 39 particella 185 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto cl 3, superficie 1027, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (cs), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 185 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 4523, reddito agrario 21,02 €, reddito dominicale 86,43 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 187 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto cl 3, superficie 164, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 39 particella 187 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe agrumeto cl 1, superficie 33736, reddito agrario 156,81 €, reddito dominicale 644,66 €, indirizzo catastale: Comune di Cassano all'Ionio (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



aerofoto del fondo in oggetto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Sovrapposizione catastale/aerofoto



Estratto di mappa

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

stato di manutenzione:

nella media

al di sopra della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio. Sulla p.la 187, nel 2017 sono state impiantate circa 1.770 piante di aranci della qualità Navelina VCR; sulla p.la 50, sempre nel 2017 sono state impiantate circa n. 1.250 piante di aranci della qualità Fukumoto e n. 860 piante circa di clementine della qualità Corsica. Sulla rimanente parte della p.la 50 e sulla p.la 185, nell'anno 2011 sono state impiantate circa 1.745 piante di clementine della qualità Hernandina.

Come detto le piante di ulivo sono disposte a frangivento, lungo il confine tra la p.la 185 e le p.lle 50 e 185; lungo il confine tra la p.la 50 e la p.la 186 di altra ditta e lungo il confine tra la p.la 185 e la p.la 46 di altra ditta.

Lungo la linea di confine tra la p.la 185 e le p.lle 50 e 185 è ubicato il corso di un canale di bonifica che attraversa l'intera proprietà (**ALLEGATO 1**)

Tutte le coltivazioni sono dotate di impianto di irrigazione tramite una doppia tubazione gocciolante in pvc, posata al suolo, una per ogni lato della pianta (**ALLEGATO 4**) posata sul suolo. Ogni campo di coltivazione ha settori di alimentazione separati , che vengono gestite tramite n° 6 elettrovalvole a batteria. La filtrazione dell'acqua proveniente dal consorzio di bonifica avviene tramite 2 filtri (**ALLEGATO 4**).

La superficie commerciale degli appezzamenti di terreno risulta essere complessivamente di ha. 09.85.90 (circa) come da seguente calcolo:

DESCRIZIONE	FORMULA DI CALCOLO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b><u>Terreno agricolo al NCT al Foglio 39 – P.lle 50,</u></b>			
Superficie terreno agricolo uliveto cl. 3 Agrumeto cl.1	100 %	3.725 mq 55.415 mq	59.140 mq
<b><u>Terreno agricolo al NCT al Foglio 39 – P.lle 185,</u></b>			
Superficie terreno agricolo uliveto cl. 3 Agrumeto cl.1	100 %	1.027 mq 4.523 mq	5.550 mq
<b><u>Terreno agricolo al NCT al Foglio 39 – P.lle 187,</u></b>			

Superficie terreno agricolo			
uliveto cl. 3	100 %	164 mq.	33.900 mq
Agrumeto cl.1		33.736 mq	
<b>TOTALE (circa)</b>			<b>98.590 mq</b>





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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 l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i valori che seguono.

Gli appezzamenti di terreno in oggetto, ricadono in zona agricola E.

Per la determinazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei valori agricoli reperibili presso l'Osservatorio immobiliare Exeo edizioni.

L'Osservatorio, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrarlarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del

terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio.

Per il Comune di Cassano all'Ionio (CS) e per le colture in oggetto, l'Osservatorio individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie (**ALLEGATO 7**):

Qualità di coltura	Min €/Ha	Max €/Ha
Uliveto	14000	32000
Agrumeto	24000	69000

Sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio

L'algoritmo di calcolo,  $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ , assume a base de calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione con l'utilizzazione degli indici riportati in apposite tabelle per singola tipologia di coltura. I parametri permettono di "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Dove:

$V_{max}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

I coefficienti sopra riportati  $K_i$  dovranno essere moltiplicati per il valore massimo di stima dell'osservatorio, ottenibile con coefficienti unitari.

Per ogni coltura sono associati gli opportuni coefficienti riduttivi da applicare.

Applicando la metodologia indicata si riporta, in forma tabellare, per singola coltura, il valore più probabile dei terreni presenti nell'area di studio, utilizzando gli indici

corrispondenti ai parametri più frequenti rilevati durante il sopralluogo.

Si riportano dunque i risultati:

Coltura	Min €/ha	Max €/ha	Fert	Cond.	Giacit	Access.	Esp	Ubic	Età	Qual essen	Dens	Val €/mq
Agrumeto	24.000	69.000	/	1,00	1,00	1,00	/	0,95	1,00	1,00	/	6,55
Uliveto	14.000	32.000	0,90	/	1,00	1,00	0,90	/	1,00	/	0,85	2,20

**Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 10% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.**

#### VALORI DI MERCATO

Terreno	Destinaz. PRG	Destinazione Catastale	Superficie catastale mq (circa)	Valori OVA corretti. €/mq	Valore Terreno
Fg. 39; p.la 50	E (agricola)	Uliveto cl.3	3.725	2,20	8.195 €
		Agrumeto cl.1	55.415	6,55	362.968,25 €
Fg. 39; p.la 185	E (agricola)	Uliveto cl 3	1.027	2,20	2.259,40 €
		Agrumeto cl.1	4.523	6,55	29.625,65 €
Fg. 39; p.la 187	E (agricola)	Uliveto cl.3	164	2,20	360,80 €

		Agrumeto cl.1	33.736	6,55	220.970,80 €
<b>TOTALE</b>					<b>624.379,65 €</b>

**Valore di stima degli immobili: €. 624.379,65 – €. 62.437,96 (Abbattimento forfettario del valore del 10%) =**

**€. 561.941,69**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **624.379,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 624.379,65**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 624.379,65**

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

La valutazione di un bene immobile consiste nell'attribuire un valore di mercato ad un determinato bene tramite una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore di mercato si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Assume rilevanza centrale il confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima) nonché le caratteristiche tecniche influenti sul valore. Il confronto è reso complesso dalla molteplicità delle caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi. Anche nella stima dei beni

di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero di caratteristiche resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente

La determinazione del valore venale di terreni può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, tenendo anche conto dei valori agricoli reperibili presso l'Osservatorio immobiliare Exeo edizioni, riferiti al Comune in oggetto di Cassano all'Ionio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano all'Ionio, osservatori del mercato immobiliare immobiliari OVA - EXEO

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	624.379,65	624.379,65
				<b>624.379,65 €</b>	<b>624.379,65 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 624.379,65**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

**€. 62.437,97**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 561.941,69**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato  
Alessandro Bonanno