



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Luigi De Gaetano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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
92/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO via Dei Braccianti 1, frazione Cantinella, della superficie commerciale di **138,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato in C.A. di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, alla frazione Cantinella. L'appartamento è ubicato al piano quarto, si articola su un unico livello e presenta un'altezza utile interna di circa 291 cm. Detto appartamento è composto da: cucina, soggiorno, bagno, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre la porta d'ingresso è in legno a due ante. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Ampie porzioni delle pareti e dei soffitti presentano estese tracce di umidità e muffe, con intonaci ammalorati, che presentano esfoliazioni ed efflorescenze.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano scadenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,91 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 813 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Mandria Del Forno - Corigliano Rossano - Sezione A, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.990,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.990,00

Data della valutazione: 01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta libero ed al suo interno sono presenti degli elettrodomestici ed alcuni elementi di mobilia di arredo.

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:

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P. 28029/R.G. 43943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della presetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2972 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3636 del 9 dicembre 2019 "inefficacia parziale a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di credito S.p.A."

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:

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 17/08/2010 ai nn. R.P. 18635/R.G. 26741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata ad ottenere l'inefficacia - ex art. 2901 c.c. (nei confronti della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A) degli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 02/12/2011 ai nn. R.P. 23589/R.G. 32535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata a revocare gli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/08/2004 ai nn. R.P. 3900/R.G. 22105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/05/2010 ai nn. R.P. 11735/R.G. 16960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 20/06/2022 ai nn. R.P. 15035/R.G. 18310, 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: € 612,80

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 1.375,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.141,02

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di informazioni condominiali e per la U.I.U. in oggetto è stato comunicato a mezzo PEC, in data 17/12/2024, quanto segue (vedi "*Allegato E - Informazioni condominiali*"):

"In riferimento alle richieste avanzate si comunicano gli importi:

- importo annuo 2024 a preventivo pari ad € 612.80

- importo relativo alla spesa straordinaria pari ad € 1375.00 già deliberata per lavori di sostituzione gronde condominiali.

- importo debitorio scaduto alla data odierna pari ad € 5141.02 con riserva di variazione in quanto l'importo è soggetto alla chiusura del bilancio consuntivo.

- a carico della proprietaria c'è una procedura ingiuntiva avviata."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1981), con atto stipulato il 31/08/1981 a firma di Notaio Giuseppe Spezzano, trascritto il 16/09/1981 ai nn. R.P. 16170/R.G. 18413

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell' U.I.U. in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Infatti l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), ha inviato al sottoscritto CTU soltanto una comunicazione "Risposta vs. nota - Prot. Ingr. Gen. N. 123862 del 30.10.2023" (vedi "*Allegato B - Comunicazione del Comune di Corigliano Rossano*"), in cui si comunica che dall'esame degli atti è presente solo una domanda di

Concono Edilizio prot. 35823 del 31.12.1986 a nome di . Tuttavia, il sottoscritto CTU, recatosi presso l'U.T.C. di Corigliano Rossano, dalla presa visione di detta domanda di concono edilizio ha appurato che non è riferita all'U.I.U. oggetto della presente procedura, identificata con foglio 32 - P.la 813 - Sub. 9 del Comune di Corigliano Rossano ed ubicata al piano quarto, ma è relativa all'U.I.U. ubicata al piano primo dello stesso fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura. **QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'U.I.U. È STATA REALIZZATA IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVA.**

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 rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell' U.I.U. in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè il certificato di agibilità, nè alcuna pratica edilizia. Infatti l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano (CS), ha inviato al sottoscritto CTU soltanto una comunicazione "Risposta vs. nota - Prot. Ingr. Gen. N. 123862 del 30.10.2023" (vedi "Allegato"), in cui si comunica che dall'esame degli atti è presente solo una domanda di Concono Edilizio prot. 35823 del 31.12.1986 a nome di . Tuttavia, il sottoscritto CTU, dalla presa visione di detta domanda ha appurato che non è riferita all'U.I.U. oggetto della presente procedura, identificata con foglio 32 - P.la 813 - Sub. 9 del Comune di Corigliano Rossano ed ubicata al piano quarto, ma è relativa all'U.I.U. ubicata al piano primo dello stesso fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura. **QUINDI È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'U.I.U. 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.)

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

Vedi sezione "Sviluppo della Valutazione"

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA DEI BRACCIANTI 1, FRAZIONE

CANTINELLA
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO via Dei Braccianti 1, frazione Cantinella, della superficie commerciale di **138,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato in C.A. di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, alla frazione Cantinella. L'appartamento è ubicato al piano quarto, si articola su un unico livello e presenta un'altezza utile interna di circa 291 cm. Detto appartamento è composto da: cucina, soggiorno, bagno, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre la porta d'ingresso è in legno a due ante. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Ampie porzioni delle pareti e dei soffitti presentano estese tracce di umidità e muffe, con intonaci ammalorati, che presentano esfoliazioni ed efflorescenze.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano scadenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,91 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 813 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Mandria Del Forno - Corigliano Rossano - Sezione A, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato.

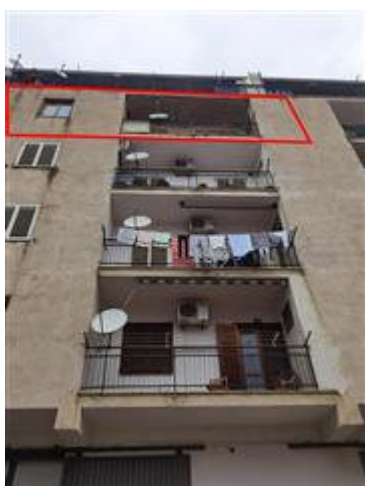


Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (Soggiorno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Villapiana - Mirto Crosia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Ducale - Santuario Maria S.S. di Schiavonea - Chiesa di Sant. Antonio - Monastero Santa Maria del Patire - Museo della Liquirizia - .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato in C.A. di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Corigliano Rossano (CS) - Area Urbana di Corigliano, alla frazione Cantinella. L'appartamento è ubicato al piano quarto, si articola su un unico livello e presenta un'altezza utile interna di circa 291 cm. Detto appartamento è composto da: cucina, soggiorno, bagno, camera da letto singola, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale e corridoio. Inoltre sono presenti due balconi. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre la porta d'ingresso è in legno a due ante. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. All'appartamento si accede dal vano scala interno che serve il fabbricato.

Ampie porzioni delle pareti e dei soffitti presentano estese tracce di umidità e muffe, con intonaci ammalorati, che presentano esfoliazioni ed efflorescenze.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano scadenti.

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	134,50	x	100 %	=	134,50
Superficie commerciale balconi (fino a 25 Mq)	17,80	x	25 %	=	4,45
Totale:	152,30				138,95

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 Corigliano Rossano (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. Tuttavia, sulla domanda di condono relativa all'U.I.U. ubicata al piano primo del fabbricato di cui fa parte anche l'U.I.U. oggetto della procedura, è riportata come data di ultimazione dei lavori l'anno 1976 ed il fabbricato al momento della domanda di condono (come riportato sulla relazione tecnica allegata alla citata domanda di condono) era a due piani fuori terra. Pertanto i lavori di realizzazione dell'U.I.U. oggetto della procedura si sono svolti successivamente all'anno 1976 ed il P.R.G. del 1980 riporta la zona su cui è ubicato il fabbricato come B7, per la quale è previsto un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 Mc/Mq, pertanto, tenuto conto della superficie della particella 813 e del volume del fabbricato su di essa edificato, non è rispettato detto indice di fabbricabilità fondiario.

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 titolo 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**, "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 che esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

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

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 locativo/annuo dell'immobile con annessa corte.

Calcolo delle superfici

L'Immobile analizzato è costituito da un piano ad uso residenziale.

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

La superficie commerciale totale è pari a **138,95 mq** ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale appartamento = 134,50 mq x indice 100% = 134,40 mq
- Superficie commerciale balcone = 17,80 mq x indice 25% = 4,45 mq

Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locativo.

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 (Suburbana/Corigliano Cantinelle): Codice di Zona E1, Microzona n. 0 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. (minimo) = 1,7 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$R_l \text{ 138,95 mq x 1,70 €/mq x mese x 12 mesi = € 2.834,58/anno}$$

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 lorda di € 236,215, pari ad un canone lordo annuo di € 2.834,58.

Stima del reddito netto R_n

Esso è dato dal reddito lordo ordinario R_l , 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:

$$R_n = 0,70 \times 2.834,58 \text{ €/anno} = 1.984,21 \text{ €/anno.}$$

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

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

$$A_f = € 1.984,21 (1,02^{20} - 1)/0,03 = € 32.140,72$$

Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 32.140,72.

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. Nel caso in esame si è considerata la sola quota relativa alla demolizione dell'appartamento oggetto della procedura comprensiva delle seguenti voci:

- a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 6.000,00 (seimila/00)**, in funzione della volumetria dell'appartamento (*volume appartamento piano quarto = 416,95 Mc*).
- 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 computate 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 soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$Cd = a + b + c = € 6.000,00 + 1.000,00 + 700,00 = € 7.700,00$$

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:

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

essendo:

$$A_f = € 32.140,72$$

$$Cd = € 7.700,00$$

$$\text{Valore dell'immobile} = € 32.140,72 - € 7.700,00 = € 24.440,72 \text{ à arrotondato ad } € 24.440,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

24.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 24.440,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Corigliano Rossano (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. Tuttavia, sulla domanda di condono relativa all'U.I.U. ubicata al piano primo del fabbricato di cui fa parte anche l'U.I.U. oggetto della procedura, è riportata come data di ultimazione dei lavori l'anno 1976 ed il fabbricato al momento della domanda di condono (come riportato sulla relazione tecnica allegata alla citata domanda di condono) era a due piani fuori terra. Pertanto i lavori di realizzazione dell'U.I.U. oggetto della procedura si sono svolti successivamente all'anno 1976 ed il P.R.G. del 1980 riporta la zona su cui è ubicato il fabbricato come B7, per la quale è previsto un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 Mc/Mq, pertanto, tenuto conto della superficie della particella 813 e del volume del fabbricato su di essa edificato, non è rispettato detto indice di fabbricabilità fondiario.

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 titolo 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**, "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.

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	138,95	0,00	24.440,00	24.440,00
				24.440,00 €	24.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**23.990,00**

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: €.**23.990,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
92/2022**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 10760, reddito agrario 25,01 €, reddito dominicale 25,01 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

B terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 24 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 5800, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 13,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 24 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

C terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2280, reddito agrario 4,71 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

D terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni:

una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso le sue originarie colture, in quanto per quanto concerne la porzione di uliveto, non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria, mentre per quanto concerne la porzione di pascolo arborato, non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Pemessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1300, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 3,02 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Classe 1, superficie 1100, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

E terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 03, superficie 32, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 4078, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

F terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 15530, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,81 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

G terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra ver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti alberi ad alto fusto e, pertanto, si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "Bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00;

degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 145 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo cespugliato - Classe 1, superficie 400, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

H terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 162 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

I terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00;

degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1610, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 3,74 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive

J terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 193 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Uliveto - Classe 2, superficie 8263, reddito agrario 19,20 €, reddito dominicale 19,20 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 193 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Pascolo Arborato - Classe 1, superficie 507, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

K terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a seminativo arborato. Il terreno si presenta in parte con giacitura pianeggiante ed in parte con giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni

vegetative e per la porzione uliveto è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 194 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 700, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 194 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante - Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

L terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 195 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 1797, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 195 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arborato - classe

1, superficie 293, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

M terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura in parte leggermente acclive ed in parte pianeggiante. Detto terreno è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. All'interno del terreno è presente una vasca in cemento e blocchi di cemento utilizzata per lo scarico di sansa di olive. Inoltre, sul terreno è ubicato un muro di sostegno in cemento armato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1920, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,46 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante - Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

N terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto -*

Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato, superficie 1220, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,88 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

O terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione bosco ceduo. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione a destinazione uliveto, detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ceduo". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 2500, reddito agrario 5,81 €, reddito dominicale 5,81 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 1840, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

P terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo arborato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 520, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

Q terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo arborato, detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto". Il terreno presenta una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 382 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 995, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 382 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato -

Classe 1, superficie 45, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

R terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 230, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

S terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e ficheto per un'altra porzione, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione ficheto, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 385 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 208, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 385 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Ficheto - Classe 3, superficie 102, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

T terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente un impianto di irrigazione. Sul terreno sono presenti anche alberi da frutto. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione, ma non coincide con i confini.

Su detta particella sono presenti:

- un fabbricato (denominato "*Fabbricato T1*") adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia. La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 13,00 Mq. L'altezza interna del piano seminterrato e quella del piano terra è di circa 1,95 metri, mentre l'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,90 metri. La copertura ha una struttura portante in legno, con un'unica falda inclinata, ed il manto di copertura è del tipo a coppi. Per accedere ad ogni piano è presente una porta di ingresso metallica ad un'unica anta. I muri interni ed i soffitti risultano intonacati, ma manca lo strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati e presentano porzioni distaccate. I pavimenti sono in cemento. Adiacente al fabbricato è presente una tettoia avente dimensioni di circa 11 metri quadrati, il cui manto è costituito da pannelli sandwich di tipo coibentato;

- Un fabbricato (denominato "*Fabbricato T2*") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra). La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 28,00 Mq. Il piano seminterrato presenta due porte d'ingresso, una a due ante ed una ad una sola anta, entrambe di tipo metallico. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,92 metri. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco di tipo civile. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso costituito da una porta metallica a due ante con sovrastante sopraluce, presenta pavimentazioni in mattonelle di tipo ceramico. Le pareti

interne presentano intonaci del tipo civile. La copertura ha una struttura portante in legno lamellare, con forma a padiglione, ed il manto di copertura è costituito da tegole;

- una conigliera (*denominata "Fabbricato T3"*) di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato;

- un fabbricato adibito a locale deposito (*denominato "Fabbricato T4"*) di circa 8 Mq, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, costruito in aderenza all'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 3712, reddito agrario 8,63 €, reddito dominicale 8,63 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

U terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D - Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 86 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq . Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 460, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

V terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e pascolo per un'altra porzione, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recizione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 87 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come: in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 1, in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 2, in parte Aree Urbanizzabili.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq . Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 6821, reddito agrario 7,05 €, reddito dominicale 5,28 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 789, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

W terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cesplugliato, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 88 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo Cespugli. - Classe 1, superficie 2130, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,54 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive

X **Fabbricato rurale** a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **220,40** mq per la quota di:

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

Fabbricato rurale a due piani fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano terra e piano primo), sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano terra**, ove sono presenti due ingressi, è costituito da: vano adibito a spaccio aziendale (con ingresso autonomo), vano per accoglienza, aula didattica, anti-bagno e due bagni. È inoltre presente un ripostiglio nel sottoscala. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni ed una parete dell'anti-bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. Due pareti del vano adibito a spaccio aziendale sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Entrambi gli ingressi sono costituiti da portoncini blindati ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono completi di persiane. L'altezza utile interna è di circa 2,93 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala esterna ad "L", è costituito da: disimpegno, quattro (4) stanze ed un bagno. È inoltre presente un piccolo terrazzino sul lato Nord-Est, con parapetto costituito da una ringhiera metallica. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. L'ingresso è costituito da un portoncino blindato ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,81 metri ad un massimo di circa 4,38 metri. La struttura del manto di copertura è realizzata in legno lamellare. Alcune porzioni di parete presentano tracce di umidità e deterioramento degli intonaci.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

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

- foglio 48 particella 519 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.912,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Y appartamento a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **242,88** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è composto da due appartamenti ubicati al piano primo di un fabbricato con struttura portante in muratura.

I due appartamenti (definiti "Appartamento A" ed "Appartamento B") sono indipendenti e sono dotati di accessi distinti. Agli appartamenti si accede tramite una scala esterna che dal piano terra consente di raggiungere il piano primo, dove è presente un **pianerottolo/terrazzo coperto** con una tettoia a due falde con pannelli sandwich del tipo coibentato, dove sono ubicati gli ingressi dei due appartamenti citati.

L'**appartamento A**, ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: anti-entrata, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno e disimpegno. Sul lato Nord-Ovest è presente un balcone. Tramite una scala interna in cemento (con gradini privi di rivestimento), a cui si accede dal disimpegno, è possibile raggiungere il sottotetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di tipo ceramico e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante in metallo. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

L'**appartamento B**, ubicato sul lato Sud-Ovest ed a cui si accede tramite una piccola scala ubicata sul pianerottolo/terrazzo, è costituito da: ampio soggiorno-pranzo-cucina, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale, bagno e corridoio. Sul lato Nord-Est è presente un balcone, che non presenta il parapetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e ma non risultano tinteggiati. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 metri. L'appartamento è privo di porte interne, mentre la porta d'ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. Non sono presenti gli infissi esterni (è presente solo l'infisso del locale ripostiglio), mentre sono presenti solo le serrande avvolgibili, ma mancano i cassonetti. Per quanto concerne la struttura della copertura è in legno lamellare. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,76 metri, ad un massimo di circa 3,51 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali degli appartamenti risultano buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 520 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

Z capannone industriale a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie

commerciale di **1.115,20** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare urbana in oggetto è costituita da:

- Capannone industriale adibito a frantoio;
- Fabbricati con uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa;
- Conigliera e fienile;
- Corte;

CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A FRANTOIO

Capannone a pianta rettangolare adibito ad oleificio, con struttura portante in cemento armato, costituito da due piani, di cui uno interrato di dimensioni minori (piano interrato) ed uno fuori terra (piano terra). Detto capannone è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'immobile risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. I due livelli da cui è costituito l'edificio sono collegati tra loro a mezzo di due scale interne con struttura in metallo. Il **piano interrato** è costituito da due vani separati, aventi pavimentazione in mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del piano interrato risultano rivestite di mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. L'altezza utile interna è pari a circa 3,75 metri. Il **piano terra**, dove sono presenti gli ingressi, ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,10 metri. Il capannone presenta porte d'ingresso di tipo carrabile. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato, che risultano poggianti su travi metalliche ancorate a capriate metalliche. La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle ceramiche ed in parte con pavimentazione in cemento del tipo industriale. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, ma una porzione del piano terra presenta pareti rivestite in mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

- Annesso al capannone, sul lato Nord-Ovest, è presente un locale deposito con annessa tettoia. Il locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, è costituito da due vani ed ha una superficie complessiva di circa 32,50 metri quadrati ed un'altezza utile interna che varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,74 metri, con pavimentazione in cemento. Per quanto concerne la tettoia, è costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia, che è ancorata al locale deposito ed al capannone, ha una superficie di circa 62 metri quadrati.
- Sempre sul lato Nord-Ovest è presente un'altra tettoia avente superficie di circa 120 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.
- Sul Lato Nord-Est è presente una tettoia a doppia falda, con superficie di circa 158 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia è ubicata tra il corpo Capannone ed il corpo "Appartamento ad uso uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa".
- Sul lato Nord-Ovest è inoltre presente un fabbricato in muratura, che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Al piano seminterrato si trovano un locale caldaia ed un locale macchine, avente superficie lorda di circa 27 metri quadrati ed altezza interna di circa 2,02 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento e con accessi costituiti da porte metalliche, ed un locale tecnico avente superficie di circa 12 metri quadri ed altezza interna di circa 1,96 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento, al quale si accede

percorrendo un corridoio con pareti in muratura portante. Il piano terra è costituito da quattro locali deposito, con superficie complessiva di circa 68 metri quadrati, con accessi costituiti da porte metalliche e manto di copertura formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.

FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA

Trattasi di due corpi di fabbrica di fatto collegati tra di loro.

Al **piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est**, con struttura portante in muratura ordinaria, è ubicato un appartamento ad uso uffici e locale deposito, costituito da: ufficio, locale tecnico, bagno, locale lavorazioni, disimpegno e locale deposito. Detto corpo di fabbrica è di maggior consistenza, essendo costituito da due piani fuori terra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni e del locale lavorazioni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. La porta d'ingresso dell'ufficio è costituita da un portoncino blindato. Anche le porte del locale tecnico e quella che porta dal corridoio al locale deposito sono del tipo blindato ad un'anta, mentre per quanto riguarda le porte interne sono per la maggior parte del tipo in legno tamburato. La porta interna che collega l'ufficio al corridoio è del tipo in alluminio e vetro. Nel locale deposito è presente un caminetto.

Detto appartamento è collegato ad un altro corpo di fabbrica, posto sul lato Sud-Ovest, attraverso due rampe interne. Una rampa permette di raggiungere un locale deposito al piano seminterrato dell'altro corpo di fabbrica ed un'altra rampa permette di raggiungere il piano terra (rialzato rispetto a quello dell'appartamento ad uso uffici) dell'altro corpo di fabbrica. Il vano in cui sono collocate le due rampe contiene anche un piccolo W.C..

Il **piano seminterrato**, adibito a locale deposito è allo stato rustico e presenta pareti in cemento armato, La pavimentazione è in cemento e sia le pareti che il soffitto non presentano intonaci. L'altezza utile interna è pari a circa 2,14 metri.

Il **piano terra**, che risulta rialzato rispetto al piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: cucina, anti-bagno, bagno e locale mensa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti della cucina, dell'antibagno, del bagno e del locale mensa sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le porte d'ingresso del locale mensa sono del tipo carrabile e sono costituite da serrande metalliche avvolgibili.

CONIGLIERA E FIENILE

Si tratta di un altro fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di circa 2,45 metri, è costituito da tre (3) vani con altrettante porte di ingresso di tipo metallico, a due ante, ed è utilizzato come conigliera. Le pareti interne ed il soffitto risultano intonacate, ma prive dello strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati con ampie tracce di muffe e di umidità. Il piano terra, costituito da un vano adibito a fienile ed un piccolo W.C. ubicato sul lato Nord-Ovest, presenta una parete parzialmente interrata. Le pareti interne sono intonacate, ma prive dello strato di finitura. La copertura è ad un'unica falda con struttura portante di tipo metallico. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. L'altezza interna varia da un minimo di circa 3,30 metri ad un massimo di circa 4,70 metri. Il piano terra presenta due ingressi. È presente una scala interna in cemento, in quanto uno degli accessi si trova ad una quota superiore. Ai lati del piano seminterrato vi sono due tettoie: una tettoia è adibita a pollaio e l'altra è usata per il ricovero dei mezzi.

CORTE

Annesso al capannone ed ai fabbricati vi è una corte, in parte pavimentata, comune ai Subalterni 6-7-9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 520 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.939,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Z1 appartamento a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in oggetto è un mini appartamento, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante in muratura ordinaria, sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello, con accesso unico esterno, ed è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio (ricavato nel sottoscala). Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno e due porzioni delle pareti del soggiorno-pranzo sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,83 metri ad un massimo di circa 2,93 metri.

Su ampie porzioni delle pareti e dei soffitti sono presenti muffe e macchie di umidità. Alcune porzioni di intonaco risultano deteriorati. Alcune placche delle scatole portafrutto risultano smontate.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano mediocri.

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

- foglio 48 particella 520 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

Z2 Locale deposito a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **23,38** mq per la quota di:

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

Locale deposito con struttura portante in muratura ordinaria, composto da un vano ed avente una superficie, al lordo dei muri perimetrali, di circa 18,5 metri quadri. Il vano è adibito a locale tecnico per impianti e per l'accesso è presente una porta metallica ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,90 metri. Il manto di copertura è costituito da tegole di tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano pessime.

Annesso al locale deposito è presente una **vasca in muratura per la raccolta delle acque**, avente una superficie di circa 31 metri quadrati.

È inoltre presente una **corte esclusiva** avente una superficie, al netto dell'area occupata dai fabbricati e dalla vasca di raccolta delle acque, di circa 144 metri quadrati.

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

- foglio 48 particella 518 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 62 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.657,86 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 579.584,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 579.584,57
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 20/10/2008, con scadenza il 19/10/2036, registrato il 06/11/2008 a Castrovillari ai nn. 2329 - Pacco n. 3753 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 150,00.

I terreni risultano occupati dal sig. _____ con contratto di fitto (vedi "*Allegato H - Contratto di locazione*") con durata fissata in anni 15 con inizio il 20/10/2008 e data di conclusione 19/10/2023, che è stata successivamente prorogata al 19/10/2036 con "Integrazione/rettifica a contratto di fitto" del 04/11/2015, registrata il 09/11/2015 al n. 821 - Pacco n. 2533.

Su detto contratto di locazione è riportato un canone di fitto concordato tra le parti in € 150,00 annui, che il sottoscritto CTU NON ritiene congruo.

Alla data del sopralluogo, i fabbricati risultano occupati dal sig. _____ senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'appartamento adibito ad uso ufficio è completo di mobilia di arredo.

NOTA BENE: il sig. _____ ha dichiarato che tutte le attrezzature presenti nei fabbricati sono di sua proprietà.

NOTA BENE: sopra il manto di copertura del capannone è ubicato un impianto fotovoltaico di proprietà della società " _____ .. Detto impianto fotovoltaico NON è oggetto della procedura.

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:

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P. 28029/R.G. 43943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della presetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2972 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3636 del 9 dicembre 2019 "inefficiacia parziale a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di credito S.p.A."

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P.28028/R.G. 43942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della predetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2971 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3635 del 9 dicembre 2019 "inefficiacia parziale a favore della Banca della Cooperazione di Credito S.p.A."

*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:*

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 17/08/2010 ai nn. R.P. 18635/R.G. 26741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata ad ottenere l'inefficiacia - ex art. 2901 c.c. (nei confronti della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A) degli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 02/12/2011 ai nn. R.P. 23589/R.G. 32535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata a revocare gli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/06/2022 ai nn. R.P. 15035/R.G. 18310, 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 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 (altre 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, interrimento 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 residui 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 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 04/05/1998), con atto stipulato il 04/05/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 02/06/1998 ai nn. R.P. 8957/ R.G. 11085.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T. con foglio 48 - P.lle 43-46-127-145-193-210-214-383-385 nel Comune di San Demetrio Corone (CS)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/1998), con atto stipulato il 04/05/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 02/06/1998 ai nn. R.P. 8957/ R.G. 11085.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T. con foglio 48 - P.lle 43-46-127-145-193-210-214-383-385 nel Comune di San Demetrio Corone (CS)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 24/11/1998), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 19/12/1998 ai nn. R.P.

19958/R.G. 25886.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T. con foglio 15 - P.lle 86-87-88 nel Comune di San Cosmo Albanese - Terreni identificati al N.C.T. con foglio 48 - P.lle 20-24-45-162-192-194-195-213-215-382-517 e fabbricati identificati al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1 - con Foglio 48 - P.lla 519 - Sub. 3 - con foglio 48 - P.lla 520 Sub. 6-7-9 nel Comune di San Demetrio Corone (CS)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 24/11/1998), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 19/12/1998 ai nn. R.P. 19958/ R.G. 25886.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T. con foglio 15 - P.lle 86-87-88 nel Comune di San Cosmo Albanese - Terreni identificati al N.C.T. con foglio 48 - P.lle 20-24-45-162-192-194-195-213-215-382-517 e fabbricati identificati al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1 - con Foglio 48 - P.lla 519 - Sub. 3 - con foglio 48 - P.lla 520 Sub. 6-7-9 nel Comune di San Demetrio Corone (CS)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e consolidamento di un fabbricato in muratura adibito a magazzino e civile abitazione e di ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale in muratura portante adibito a magazzino e civile ab., presentata il 18/05/2009 con il n. 3787 di protocollo, rilasciata il 30/07/2009 con il n. 17 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 (solo una porzione) e 7

Certificato di Agibilità **N. 05/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/03/2013 con il n. Prot. 1815 di protocollo, agibilità del 20/05/2013 con il n. 05/2013 - Prot. 3130 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 9 (ex Sub. 8)

Permesso di Costruire **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un capannone in C.A. da adibire a deposito messi ed attrezzi, presentata il 18/05/2009 con il n. Prot. 3788 - Prat. Edil. 13/2009 di protocollo, rilasciata il 30/07/2009 con il n. 18 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Capannone identificato al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6

Permesso di Costruire **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi e mezzi a frantoio oleario di un capannone in C.A. realizzato con Permesso di Costruire n. 18 del 30.07.2009, presentata il 17/03/2010 con il n. Prot. 2783 - Pratica Edil. 11/2010 di protocollo, rilasciata il 07/05/2010 con il n. 7 di protocollo

Certificato di Agibilità **N. 06/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/03/2016 con il n. Prot. 1200 di protocollo, agibilità del 15/03/2016 con il n. 05/2016 - Prot. 1487 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6.

NOTA BENE: È stato rilasciato un certificato di agibilità parziale sul sub relativamente ai locali destinati ad "uffici amministrativi e diversi" (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno del terreno indentificato al N.C.T. con foglio 48 – P.lla 517 sono presenti quattro fabbricati, denominati rispettivamente "Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4".

1) **Fabbricato T1:** *fabbricato* adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia. La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 13,00 Mq. L'altezza interna del piano seminterrato e quella del piano terra è di circa 1,95 metri, mentre l'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,90 metri. La copertura ha una struttura portante in legno, con un'unica falda inclinata, ed il manto di copertura è del tipo a coppi. Per accedere ad ogni piano è presente una porta di ingresso metallica ad un'unica anta. I muri interni ed i soffitti risultano intonacati, ma manca lo strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati e presentano porzioni distaccate. I pavimenti sono in cemento. Adiacente al fabbricato è presente una tettoia avente dimensioni di circa 11 metri quadrati, il cui manto è costituito da pannelli sandwich di tipo coibentato;

2) **Fabbricato T2:** *fabbricato* adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra). La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 28,00 Mq. Il piano seminterrato presenta due porte d'ingresso, una a due ante ed una ad una sola anta, entrambe di tipo metallico. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,92 metri. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco di tipo civile. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso costituito da una porta metallica a due ante con sovrastante sopraluce, presenta pavimentazioni in mattonelle di tipo ceramico. Le pareti interne presentano intonaci del tipo civile. La copertura ha una struttura portante in legno lamellare, con forma a padiglione, ed il manto di copertura è costituito da tegole.

3) **Fabbricato T3:** conigliera di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato;

4) **Fabbricato T4:** locale deposito di circa 8 Mq, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, costruito in aderenza all'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1.

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità **per i tre fabbricati sopra citati ("Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4")**, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.**

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detti fabbricati;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;
- che i quattro fabbricati non sono presenti sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE I QUATTRO FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTANO ABUSIVI.

Per i sopra citati fabbricati, 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 i fabbricati in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione di detti fabbricati è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, i quattro fabbricati denominati "Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4", non rispettano i limiti inerenti le distanze.

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 titolo 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 i quattro fabbricati denominati Fabbricato T1, Fabbricato T2, Fabbricato T3 e Fabbricato T4 siano ABUSIVI E NON SANABILI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 7 non è riportata sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 17 del 30/07/2009. Si evince che detta unità immobiliare è stata ottenuta con la chiusura dello spazio presente tra i due corpi di fabbrica oggetto del sopra citato Permesso di Costruire. Pertanto, attraverso della chiusura dello spazio sottostante il "pianerottolo/terrazzo" con la realizzazione di pareti, si è creato un aumento volumetrico (non assentito) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 7

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano seminterrato adibito a locale deposito che si trova nel corpo di fabbrica in cui è ubicato il locale mensa non è riportato sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 17 del 30/07/2009. Pertanto è stato realizzato un aumento volumetrico e di superficie (non assentito). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata catastalmente con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Piano seminterrato adibito a locale deposito ubicato nel corpo di fabbrica del locale mensa



Foto 1 - Piano seminterrato ubicato nel corpo fabbricato del locale mensa (interni)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sia i due fabbricati adibiti a locali deposito e le tettoie ubicate sul lato Nord-Ovest del capannone, che la tettoia ubicata sul lato Nord-Est del capannone non sono riportati sugli allegati progettuali allegati alla domanda di Permesso di Costruire n. 18 del 30/07/2009, nè sugli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 7 del 07/05/2010. Si evince che sono stati realizzati senza titoli autorizzativi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento oneri e costo di costruzione in misura doppia, oltre ai diritti di segreteria: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata catastalmente con Foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Locali deposito e tettoie sul lato Nord-Ovest e tettoia sul lato Nord-Ovest del capannone



Foto 1 - Tettoia sul lato Nord-Est del capannone e facciata anteriore del locale deposito 2 (piano terra)



Foto 2 - Lato posteriore del locale deposito 2 (Piano seminterrato e piano terra)



Foto 3 - Tettoia sul lato Nord-Ovest del Capannone



Foto 4 - Tettoia e locale deposito 1 sul lato Nord-Ovest del Capannone

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria + DOCFA + Sanzione per CILA in Sanatoria: €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente una conigliera (denominata "Fabbricato T3") di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione conigliera e ripristino dello stato antecedente l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione conigliera: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517



Foto 1 - Conigliera

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia a copertura del pianerottolo/terrazzo di collegamento tra gli appartamenti denominati rispettivamente "Appartamento A" ed "Appartamento B" non risulta presente negli elaborati progettuali allegati alla domanda di permesso di costruire n. 17 del 30/07/2009 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria + oneri: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - p.lla 520 - Sub. 9



Foto 1 - Tettoia a copertura del pianerottolo/terrazzo

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 519 - Sub. 3, 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 San Demetrio Corone (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 48 - P.lla 519 - Sub. 3

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T1") adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia, per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T1" e ripristino dello stato antecedente l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T1": €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517



Foto 1 - Fabbricato denominato "Fabbricato T1" - Piano seminterrato (esterni)

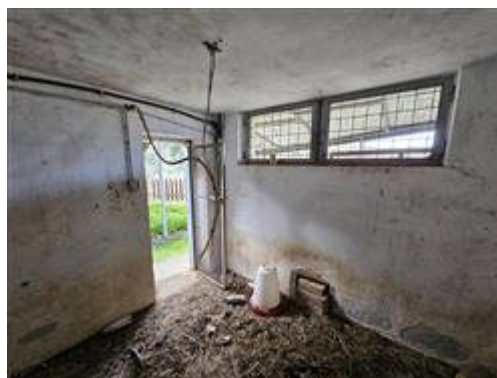


Foto 2 - Fabbricato denominato "Fabbricato T1" - Piano seminterrato (interni)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T2") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra), per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T2" e ripristino dello stato antecedente l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato denominato "Fabbricato T2" e ripristino dello stato antecedente l'abuso.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517



Fabbricato denominato "Fabbricato T2" - Piano terra

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella di terreno identificata catastalmente con foglio 48 - p.lla 517 è presente un fabbricato (denominato "Fabbricato T4") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da un unico livello (piano terra, costruito in aderenza alla U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1, per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo presso il Comune di San Demetrio Corone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino dello stato antecedente l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato al N.C.T. con foglio 48 - p.lla 517



Foto 1 - Fabbricato denominato "Fabbricato T4" (esterni)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (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.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino stato antecedente l'abuso

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 518 - Sub. 1

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato adibito a conigliera e fienile, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato e ripristino dello stato antecedente l'abuso

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. Identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.lla 520 - Sub. 6 - Fabbricato adibito a conigliera e fienile



Foto 1 - Fabbricato adibito a conigliera e fienile

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 10760, reddito agrario 25,01 €, reddito dominicale 25,01 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco alto fusto

Consistenza: 10.760 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 9.666,99

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Bosco alto fusto

Consistenza: 10.760 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 9.684,00

VALORE MEDIO: € 9.675,49

VALORE DI STIMA: € 9.675,49

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.675,49
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.675,49
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.675,49
---	--------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 24 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 5800, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 13,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 24 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 5.800 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 10.547,22

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza: 400 mq

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

Valore bene metodologia A: € 437,30

Totale Metodologia A: € 10.547,22 + € 437,30 = € 10.984,52

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di

facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00 per la porzione a destinazione uliveto e di €/Ha 11.000,00 per la porzione a destinazione seminativo arborato.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 5.800 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene metodologia B: € 10.730,00

Qualità: Seminativo Arborato

Consistenza: 400 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 11.000,00

Valore bene metodologia B: € 440,00

Totale Metodologia B: € 10.730,00 + € 440,00 = € 11.170,00

VALORE MEDIO: (€ 10.984,52 + 11.170,00) /2 = € 11.077,26

VALORE DI STIMA: € 11.077,26

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.077,26
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.077,26
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.077,26
---	---------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00;

degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 43 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto - Classe 3, superficie 2280, reddito agrario 4,71 €, reddito dominicale 2,94 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto**

Consistenza: 2.280 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 4.146,15

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 2.280 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 4.218,00

VALORE MEDIO: € 4.182,07

VALORE DI STIMA: € 4.182,07

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.182,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.182,07

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.182,07

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso le sue originarie colture, in quanto per quanto concerne la porzione di uliveto, non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria, mentre per quanto concerne la porzione di pascolo arborato, non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Pemessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1300, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 3,02 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Classe 1, superficie 1100, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,02 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

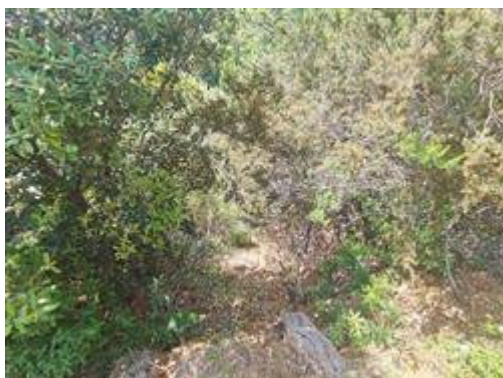


Foto 1

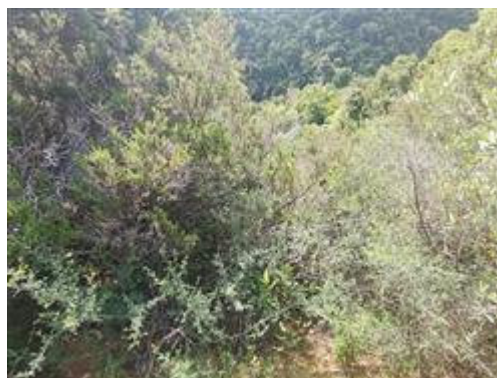


Foto 2

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso le sue originarie colture, in quanto per quanto concerne la porzione di uliveto, non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria, mentre per quanto concerne la porzione di pascolo arborato, non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Pemessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco alto fusto

Consistenza: 2.400 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 2.156,21

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Bosco alto fusto

Consistenza: 2.400 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 2.160,00

VALORE MEDIO: € 2.158,10

VALORE DI STIMA: € 2.158,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.158,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.158,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.158,10

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - Classe 03, superficie 32, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 4078, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione seminativo. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 4.078 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 7.415,79

Qualità: Seminativo

Consistenza: 32 mq

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

Valore bene metodologia A: € 34,29

Totale Metodologia A: € 7.415,79 + € 34,29 = € 7.450,08

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00 per la porzione a destinazione uliveto e di €/Ha 11.000,00 per la porzione a destinazione seminativo.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 4.078 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene metodologia B: € 7.544,30

Qualità: Seminativo

Consistenza: 32 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 11.000,00

Valore bene metodologia B: € 35,20

Totale Metodologia B: € 7.544,30 + € 35,20 = € 7.579,50

VALORE MEDIO: (€ 7.450,08 + 7.579,50) / 2 = € 7.514,79

VALORE DI STIMA: € 7.514,79

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	7.514,79
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.514,79
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.514,79
---	-------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 15530, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,81 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco ceduo

Consistenza: 15.530 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 5.303,92

Valore bene metodologia A: € 8.236,99

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 5.500,00.

Qualità: Bosco ceduo

Consistenza: 15.530 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 5.500,00

Valore bene metodologia B: € 8.541,50

VALORE MEDIO: € 8.389,24**VALORE DI STIMA: € 8.389,24**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.389,24
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.389,24
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.389,24
--	-------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra ver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti alberi ad alto fusto e, pertanto, si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "Bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cespugliato - Classe 1, superficie 400, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato. Il terreno presenta una giacitura molto acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra ver perso la sua originaria coltura, in quanto sono presenti alberi ad alto fusto e, pertanto, si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "Bosco ad alto fusto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco alto fusto

Consistenza: 400 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 359,37

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Bosco alto fusto

Consistenza: 400 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 360,00

VALORE MEDIO: € 359,68

VALORE DI STIMA: € 359,68

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **359,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 359,68

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 359,68

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 162 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

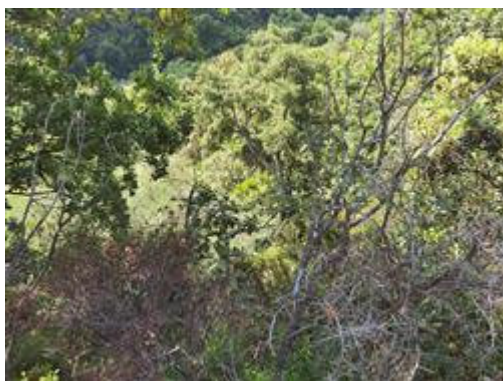


Foto 1



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione bosco ceduo. Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "*Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco ceduo

Consistenza: 760 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 5.303,92

Valore bene metodologia A: € 403,10

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 5.500,00.

Qualità: Bosco ceduo

Consistenza: 760 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 5.500,00

Valore bene metodologia B: € 418,00

VALORE MEDIO: € 410,55

VALORE DI STIMA: € 410,55

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	410,55
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 410,55
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 410,55
---	------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1610, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 3,74 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto**

Consistenza: 1.610 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 2.927,76

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.610 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 2.978,50

VALORE MEDIO: € 2.953,13

VALORE DI STIMA: € 2.953,13

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.953,13
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.953,13
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.953,13
---	--------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 193 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 8263, reddito agrario 19,20 €, reddito dominicale 19,20 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 193 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Classe 1, superficie 507, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 8.770 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 15.948,12

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 8.770 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 16.224,50

VALORE MEDIO: € 16.086,31

VALORE DI STIMA: € 16.086,31

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	16.086,31
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.086,31
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.086,31
---	---------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a seminativo arborato. Il terreno si presenta in parte con giacitura pianeggiante ed in parte con giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e per la porzione uliveto è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli

standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 194 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 700, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,63 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 194 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arborato - Classe 3, superficie 260, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,40 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante - Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a seminativo arborato. Il terreno si presenta in parte con giacitura pianeggiante ed in parte con giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile

dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e per la porzione uliveto è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 700 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene metodologia A: € 1.272,94

Qualità: Seminativo arborato

Consistenza: 260 mq

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

Valore bene metodologia A: € 284,25

Totale Metodologia A: € 1.272,94 + € 284,25 = € 1.557,19

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore

di mercato di €/Ha 18.500,00 per la porzione a destinazione uliveto e di €/Ha 11.500,00 per la porzione a destinazione seminativo.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 700 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene metodologia B: € 1.295,00

Qualità: Seminativo arborato

Consistenza: 260 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 11.500,00

Valore bene metodologia B: € 299,00

Totale Metodologia B: € 1.295,00 + € 299,00 = € 1.594,00

VALORE MEDIO: (€ 1.557,19 + 1.594,00) / 2 = € 1.575,59

VALORE DI STIMA: € 1.575,59

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.575,59
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.575,59
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.575,59
---	--------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire -

Certificati di Agibilità)). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 195 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 1797, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 195 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo arborato - classe 1, superficie 293, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a pascolo arborato. Il terreno presenta una giacitura acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

Allo stato attuale, per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione pascolo arborato sembra aver perso la sua originaria coltura, pertanto si ritiene che la coltura prevalente sia quella di "uliveto". L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: *Uliveto*

Consistenza: 2.090 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 3.800,63

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: *Uliveto*

Consistenza: 2.090 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 3.866,50

VALORE MEDIO: € 3.833,56**VALORE DI STIMA: € 3.833,56**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.833,56
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.833,56
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.833,56
--	-------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura in parte leggermente acclive ed in parte pianeggiante. Detto terreno è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. All'interno del terreno è presente una vasca in cemento e blocchi di cemento utilizzata per lo scarico di sansa di olive. Inoltre, sul terreno è ubicato un muro di sostegno in cemento armato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1920, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,46 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante - Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura in parte leggermente acclive ed in parte pianeggiante. Detto terreno è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. All'interno del terreno è presente una vasca in cemento e blocchi di cemento utilizzata per lo scarico di sansa di olive. Inoltre, sul terreno è ubicato un muro di sostegno in cemento armato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 1.920 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 3.491,49

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.920 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 3.552,00

VALORE MEDIO: € 3.521,74

VALORE DI STIMA: € 3.521,74

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.521,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.521,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.521,74

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugliato, superficie 1220, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,88 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San

Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta privo di impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto la recinzione è presente solo su alcuni lati.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco alto fusto

Consistenza: 1.220 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 8.984,19

Valore bene metodologia A: € 1.096,07

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 9.000,00.

Qualità: Bosco alto fusto

Consistenza: 1.220 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 9.000,00

Valore bene metodologia B: € 1.098,00

VALORE MEDIO: € 1.097,03

VALORE DI STIMA: € 1.097,03

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.097,03
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.097,03
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.097,03
---	--------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione bosco ceduo. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione a destinazione uliveto, detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ceduo". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire -

Certificati di Agibilità”). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 2500, reddito agrario 5,81 €, reddito dominicale 5,81 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Bosco Ceduo - Classe 3, superficie 1840, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive

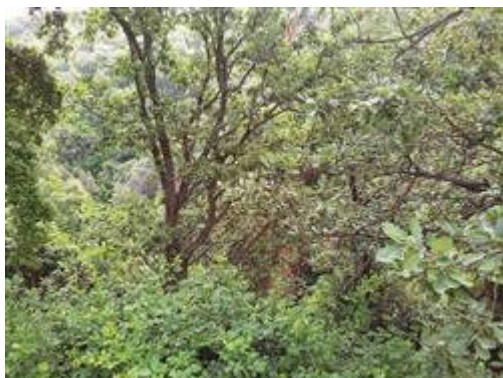


Foto 1



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione bosco ceduo. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione a destinazione uliveto, detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente,

attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ceduo". Il terreno presenta una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco ceduo

Consistenza: 4.340 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 5.303,92

Valore bene metodologia A: € 2.301,90

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 5.500,00.

Qualità: Bosco ceduo

Consistenza: 4.340 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 5.500,00

Valore bene metodologia B: € 2.387,00

VALORE MEDIO: € 2.344,45

VALORE DI STIMA: € 2.344,45

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 2.344,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.344,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.344,45

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo arborato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato, superficie 520, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Fortemente acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo arborato, con una giacitura fortemente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Pascolo Arborato

Consistenza: 520 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 6.927,57

Valore bene metodologia A: € 360,23

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 7.000,00.

Qualità: Pascolo Arborato

Consistenza: 520 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 7.000,00

Valore bene metodologia B: € 364,00

VALORE MEDIO: € 362,11

VALORE DI STIMA: € 362,11

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **362,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 362,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 362,11

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Q

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo arborato, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura, in quanto non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto". Il terreno presenta una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 382 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 995, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 1,28 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 382 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arborato - Classe 1, superficie 45, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, diviso in due porzioni: una a destinazione uliveto e l'altra a destinazione pascolo arborato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo arborato, detto terreno sembra aver perso la sua originaria coltura, in quanto non è presente erba utilizzabile come foraggio. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto". Il terreno presenta una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 1.040 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 1.891,22**Metodologia B**

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.040 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 1.924,00**VALORE MEDIO: € 1.907,61****VALORE DI STIMA: € 1.907,61**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.097,61
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.097,61
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.097,61
---	-------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto -

Agricolo), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *“Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità”*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 383 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 230, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (*vedi "Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: *Uliveto*

Consistenza: 230 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 418,25

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: *Uliveto*

Consistenza: 230 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 425,50

VALORE MEDIO: € 421,87

VALORE DI STIMA: € 421,87

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	421,87
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 421,87
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 421,87
---	------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO S

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e ficheto per un'altra porzione, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione ficheto, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "*Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 385 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 208, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 385 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Ficheto - Classe 3, superficie 102, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e ficheto per un'altra porzione, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione ficheto, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Una piccola porzione del terreno risulta pavimentata in cemento.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra

edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: *Uliveto*

Consistenza: 310 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 563,73

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: *Uliveto*

Consistenza: 310 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 573,50

VALORE MEDIO: € 568,61

VALORE DI STIMA: € 568,61

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **568,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 568,61

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 568,61

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO T

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente un impianto di irrigazione. Sul terreno sono presenti anche alberi da frutto. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione, ma non coincide con i confini.

Su detta particella sono presenti:

- un fabbricato (denominato "*Fabbricato T1*") adibito a ricovero animali, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia. La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 13,00 Mq. L'altezza interna del piano seminterrato e quella del piano terra è di circa 1,95 metri, mentre l'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,90 metri. La copertura ha una struttura portante in legno, con un'unica falda inclinata, ed il manto di copertura è del tipo a coppi. Per accedere ad ogni piano è presente una porta di ingresso metallica ad un'unica anta. I muri interni ed i soffitti risultano intonacati, ma manca lo strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati e presentano porzioni distaccate. I pavimenti sono in cemento. Adiacente al fabbricato è presente una tettoia avente dimensioni di circa 11 metri quadrati, il cui manto è costituito da pannelli sandwich di tipo coibentato;

- Un fabbricato (denominato "*Fabbricato T2*") adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra). La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 28,00 Mq. Il piano seminterrato presenta due porte d'ingresso, una a due ante ed una ad una sola anta, entrambe di tipo metallico. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,92 metri. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco di tipo civile. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso costituito da una porta metallica a due ante con sovrastante sopraluce, presenta pavimentazioni in mattonelle di tipo ceramico. Le pareti interne presentano intonaci del tipo civile. La copertura ha una struttura portante in legno lamellare, con forma a padiglione, ed il manto di copertura è costituito da tegole;

- una conigliera (denominata "*Fabbricato T3*") di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato;

- un fabbricato adibito a locale deposito (denominato "*Fabbricato T4*") di circa 8 Mq, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, costruito in aderenza all'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.la 518 - Sub. 1.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "*Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di

servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 3712, reddito agrario 8,63 €, reddito dominicale 8,63 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura pianeggiante ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative ed è presente un impianto di irrigazione. Sul terreno sono presenti anche alberi da frutto. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione, ma non coincide con i confini.

Su detta particella sono presenti:

- un fabbricato (denominato "Fabbricato T1") adibito a ricovero animali, con struttura portante in

muratura ordinaria, costituito da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), con adiacente tettoia. La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 13,00 Mq. L'altezza interna del piano seminterrato e quella del piano terra è di circa 1,95 metri, mentre l'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo di circa 1,00 metri ad un massimo di circa 1,90 metri. La copertura ha una struttura portante in legno, con un'unica falda inclinata, ed il manto di copertura è del tipo a coppi. Per accedere ad ogni piano è presente una porta di ingresso metallica ad un'unica anta. I muri interni ed i soffitti risultano intonacati, ma manca lo strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati e presentano porzioni distaccate. I pavimenti sono in cemento. Adiacente al fabbricato è presente una tettoia avente dimensioni di circa 11 metri quadrati, il cui manto è costituito da pannelli sandwich di tipo coibentato;

- Un fabbricato (*denominato "Fabbricato T2"*) adibito a locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra). La superficie di ogni piano, al lordo dei muri perimetrali, è di circa 28,00 Mq. Il piano seminterrato presenta due porte d'ingresso, una a due ante ed una ad una sola anta, entrambe di tipo metallico. L'altezza utile interna del piano seminterrato è di circa 2,92 metri. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate con intonaco di tipo civile. Il piano terra, al quale si accede da un ingresso costituito da una porta metallica a due ante con sovrastante sopraluce, presenta pavimentazioni in mattonelle di tipo ceramico. Le pareti interne presentano intonaci del tipo civile. La copertura ha una struttura portante in legno lamellare, con forma a padiglione, ed il manto di copertura è costituito da tegole;

- una conigliera (*denominata "Fabbricato T3"*) di circa 45 Mq, con struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato;

- un fabbricato adibito a locale deposito (*denominato "Fabbricato T4"*) di circa 8 Mq, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati del tipo grecato, costruito in aderenza all'U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 48 - P.la 518 - Sub. 1.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 3.712 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 6.750,22

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 3.712 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 6.867,20

VALORE MEDIO: € 6.808,71

VALORE DI STIMA: € 6.808,71

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per i tre fabbricati sopra citati ("*Fabbricato T1*", "*Fabbricato T2*", "*Fabbricato T3*" e "*Fabbricato T4*"), dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detti fabbricati;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;
- che i quattro fabbricati non sono presenti sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE I QUATTRO FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTANO ABUSIVI.

Per i sopra citati fabbricati, 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 i fabbricati in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione di detti fabbricati è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, i quattro fabbricati denominati "Fabbricato T1", "Fabbricato T2", "Fabbricato T3" e "Fabbricato T4", non rispettano i limiti inerenti le distanze.

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 titolo 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 i quattro fabbricati denominati Fabbricato T1, Fabbricato T2, Fabbricato T3 e Fabbricato T4 siano ABUSIVI E NON SANABILI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.808,71
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.808,71
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.808,71
---	--------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO U

terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 86 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq . Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 460, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto e visto che per essere classificato come uliveto, detto terreno dovrebbe risultare coltivato ad ulivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "bosco ad alto fusto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (*vedi "Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 86 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di *superficie utile*. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Bosco alto fusto

Consistenza: 460 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 7.468,78

Valore bene metodologia A: € 343,56

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 7.500,00.

Qualità: Bosco alto fusto

Consistenza: 460 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 7.500,00

Valore bene metodologia B: € 345,00

VALORE MEDIO: € 344,28

VALORE DI STIMA: € 344,28

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	344,28
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 344,28
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 344,28
---	------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO V

terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e pascolo per un'altra porzione, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 87 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come: in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 1, in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 2, in parte Aree Urbanizzabili.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - Classe 4, superficie 6821, reddito agrario 7,05 €, reddito dominicale 5,28 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo, superficie 789, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto per una porzione e pascolo per un'altra porzione, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, per quanto concerne la porzione con destinazione pascolo, detto terreno sembra aver perso la originaria coltura, in quanto sono presenti uliveti. Si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 87 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come: in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 1, in parte Aree Non Urbanizzabili Ambito 2, in parte Aree Urbanizzabili.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto

Consistenza: 7.610 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 22.406,35

Valore bene metodologia A: € 17.051,23

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 23.000,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 7.610 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 23.000,00

Valore bene metodologia B: € 17.503,00

VALORE MEDIO: € 17.277,11

VALORE DI STIMA: € 17.277,11

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	17.277,11
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.277,11
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.277,11
---	---------------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO W

terreno agricolo a SAN COSMO ALBANESE per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cesplugiato, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (vedi *"Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 88 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq . Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio

alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespugl. - Classe 1, superficie 2130, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,54 €, indirizzo catastale: San Cosmo Albanese (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione pascolo cespugliato, con una giacitura acclive ed è ubicato nel Comune di San Cosmo Albanese, a circa 4,2 Km dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cosmo Albanese (*vedi "Allegato D – Comunicazione del Comune di San Cosmo Albanese"*).

La particella 88 risulta, secondo la classificazione Generale del Territorio (Tavola 13c PSA) come

Area Non Urbanizzabile Ambito 1.

ATEA: Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Pascolo cespugliato

Consistenza: 2.130 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 4.113,24

Valore bene metodologia A: € 876,12

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 4.200,00.

Qualità: Pascolo cespugliato

Consistenza: 2.130 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 4.300,00

Valore bene metodologia B: € 915,90

VALORE MEDIO: € 896,01

VALORE DI STIMA: € 896,01

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **896,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 896,01****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 896,01**

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO X

Fabbricato rurale a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **220,40** mq per la quota di:

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

Fabbricato rurale a due piani fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano terra e piano primo), sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano terra**, ove sono presenti due ingressi, è costituito da: vano adibito a spaccio aziendale (con ingresso autonomo), vano per accoglienza, aula didattica, anti-bagno e due bagni. È inoltre presente un ripostiglio nel sottoscala. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni ed una parete dell'anti-bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. Due pareti del vano adibito a spaccio aziendale sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Entrambi gli ingressi sono costituiti da portoncini blindati ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono completi di persiane. L'altezza utile interna è di circa 2,93 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala esterna ad "L", è costituito da: disimpegno, quattro (4) stanze ed un bagno. È inoltre presente un piccolo terrazzino sul lato Nord-Est, con parapetto costituito da una ringhiera metallica. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. L'ingresso è costituito da un portoncino blindato ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,81 metri ad un massimo di circa 4,38 metri. La struttura del manto di copertura è realizzata in legno lamellare. Alcune porzioni di parete presentano tracce di umidità e deterioramento degli intonaci.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

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

- foglio 48 particella 519 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.912,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Foto 1 - Esterni

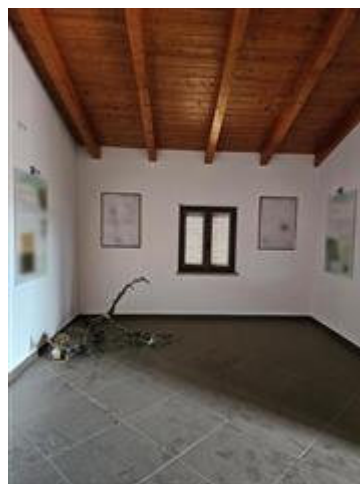


Foto 2 - Interni (stanza al piano primo)

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 rurale a due piani fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria, costituito da due livelli (piano terra e piano primo), sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano terra**, ove sono presenti due ingressi, è costituito da: vano adibito a spaccio aziendale (con ingresso autonomo), vano per accoglienza, aula didattica, anti-bagno e due bagni. È inoltre presente un ripostiglio nel sottoscala. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni ed una parete dell'anti-bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. Due pareti del vano adibito a spaccio aziendale sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Entrambi gli ingressi sono costituiti da portoncini blindati ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Gli infissi delle finestre sono completi di persiane. L'altezza utile interna è di circa 2,93 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala esterna ad "L", è costituito da: disimpegno, quattro (4) stanze ed un bagno. È inoltre presente un piccolo terrazzino sul lato Nord-Est, con parapetto costituito da una ringhiera metallica. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il

soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 metri con mattonelle di tipo ceramico. L'ingresso è costituito da un portoncino blindato ad un'unica anta. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,81 metri ad un massimo di circa 4,38 metri. La struttura del manto di copertura è realizzata in legno lamellare. Alcune porzioni di parete presentano tracce di umidità e deterioramento degli intonaci.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

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	116,60	x	100 %	=	116,60
Superficie commerciale piano primo	100,30	x	100 %	=	100,30
Superficie commerciale terrazzino	10,00	x	35 %	=	3,50
Totale:	226,90				220,40

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 San Demetrio Corone (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, l'immobile non rispetta i requisiti richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, in quanto l'interasse tra alcune pareti portanti al piano primo è superiore a 7 metri.

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 titolo 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**, "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:

$$Rn = (Rl - Sp)/R$$

dove Rn = Reddito netto, Rl= 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 locativo/annuo dell'immobile.

Calcolo delle superfici

L'Immobile analizzato è costituito da due piani.

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

La superficie commerciale totale è pari a **220,40 mq** ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

Superficie commerciale piano terra = 116,60 mq x indice 100% = 116,60 mq

Superficie commerciale piano primo = 100,30 mq x indice 100% = 100,30 mq

Superficie commerciale terrazzi al piano primo (fino a 25 Mq) = 10,00 mq x indice 35% = 3,50 mq

Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura è funzionale alla determinazione del valore locativo.

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, per quanto concerne la zona di ubicazione dell'immobile R1 (Extraurbana/Aree Rurali), non riporta i valori di locazione.

Pertanto si è fatto riferimento alla zona B1 (Centrale/Centro Storico e aree limitrofe), riferita al primo semestre del 2024, in cui sono presenti i valori di locazione: 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 e si è preso in considerazione il **Val. loc. O.M.I. (medio) = 2,05 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$RI \ 220,40 \text{ mq} \times 2,05 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.421,84/\text{anno}$$

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 lorda di € 451,82, pari ad un canone lordo annuo di € 5.421,84.

Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, 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:

$$Rn = 0,70 \times 5.421,84 \text{ €/anno} = 3.795,29 \text{ €/anno.}$$

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

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

$$Af = \text{€ } 3.795,29 (1,02^{20} - 1)/0,03 = \text{€ } 61.477,04$$

Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 61.477,04.

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. Nel caso in esame si è considerata la sola quota relativa alla demolizione dell'appartamento oggetto della procedura comprensiva delle seguenti voci:

- a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)**, in funzione della volumetria del fabbricato.
- 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 soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$Cd = a + b + c = € 10.500,00 + 1.000,00 + 700,00 = € 12.200,00$$

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:

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

essendo:

$$Af = € 61.477,04$$

$$Cd = € 12.200,00$$

$$\text{Valore dell'immobile} = € 61.477,04 - € 12.200,00 = € 49.277,04 \text{ à arrotondato ad } € 49.277,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	49.277,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.277,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.277,00

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO Y

appartamento a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **242,88** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto è composto da due appartamenti ubicati al piano primo di un fabbricato con struttura portante in muratura.

I due appartamenti (definiti "Appartamento A" ed "Appartamento B") sono indipendenti e sono dotati di accessi distinti. Agli appartamenti si accede tramite una scala esterna che dal piano terra consente di raggiungere il piano primo, dove è presente un **pianerottolo/terrazzo coperto** con una tettoia a due falde con pannelli sandwich del tipo coibentato, dove sono ubicati gli ingressi dei due appartamenti citati.

L'**appartamento A**, ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: anti-entrata, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno e disimpegno. Sul lato

Nord-Ovest è presente un balcone. Tramite una scala interna in cemento (con gradini privi di rivestimento), a cui si accede dal disimpegno, è possibile raggiungere il sottotetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di tipo ceramico e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante in metallo. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

L'appartamento B, ubicato sul lato Sud-Ovest ed a cui si accede tramite una piccola scala ubicata sul pianerottolo/terrazzo, è costituito da: ampio soggiorno-pranzo-cucina, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale, bagno e corridoio. Sul lato Nord-Est è presente un balcone, che non presenta il parapetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e ma non risultano tinteggiati. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 metri. L'appartamento è privo di porte interne, mentre la porta d'ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. Non sono presenti gli infissi esterni (è presente solo l'infisso del locale ripostiglio), mentre sono presenti solo le serrande avvolgibili, ma mancano i cassonetti. Per quanto concerne la struttura della copertura è in legno lamellare. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,76 metri, ad un massimo di circa 3,51 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali degli appartamenti risultano buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 520 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 127,82 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



Foto 1 - Esterni (Appartamento A)



Foto 2 - Esterni

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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:

L'immobile in oggetto è composto da due appartamenti ubicati al piano primo di un fabbricato con struttura portante in muratura.

I due appartamenti (definiti "Appartamento A" ed "Appartamento B") sono indipendenti e sono dotati di accessi distinti. Agli appartamenti si accede tramite una scala esterna che dal piano terra consente di raggiungere il piano primo, dove è presente un pianerottolo/terrazzo, coperto con una tettoia a due falde con pannelli sandwich del tipo coibentato, dove sono ubicati gli ingressi dei due appartamenti citati.

L'**appartamento A**, ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: anti-entrata, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno e disimpegno. Sul lato Nord-Ovest è presente un balcone. Tramite una scala interna in cemento (con gradini privi di rivestimento), a cui si accede dal disimpegno, è possibile raggiungere il sottotetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di tipo ceramico e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante in metallo. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

L'**appartamento B**, ubicato sul lato Sud-Ovest ed a cui si accede tramite una piccola scala ubicata sul pianerottolo/terrazzo, è costituito da: ampio soggiorno-pranzo-cucina, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale, bagno e corridoio. Sul lato Nord-Est è presente un balcone, che non presenta il parapetto. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e ma non risultano tinteggiati. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 metri. L'appartamento è privo di porte interne, mentre la porta d'ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. Non sono presenti gli infissi esterni (è presente solo l'infisso del locale ripostiglio), mentre sono presenti solo le serrande avvolgibili, ma mancano i cassonetti. Per quanto concerne la struttura della copertura è in legno lamellare. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 2,76 metri, ad un massimo di circa 3,51 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali degli appartamenti risultano buone.

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 Appartamento A	108,60	x	100 %	=	108,60
Superficie commerciale Appartamento B	120,60	x	100 %	=	120,60
Superficie commerciale Balconi	5,60	x	25 %	=	1,40

Appartamento A							
Superficie commerciale Balconi	4,40	x	25 %	=		1,10	
Appartamento B							
Superficie commerciale							
Pianerottolo/Terrazzo coperto (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=		8,75	
Superficie commerciale							
Pianerottolo/Terrazzo coperto (oltre i 25 Mq)	24,30	x	10 %	=		2,43	
Totale:	288,50					242,88	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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.

Poichè l'appartamento B non risulta ultimato, si ritiene opportuno procedere stimando separatamente l'Appartamento A con annesso pianerottolo/terrazzo e l'Appartamento B ed effettuando la somma dei prezzi di stima.

APPARTAMENTO A

- Superficie commerciale Appartamento A = 108,60 Mq x indice 100% = 108,60 Mq
- Superficie commerciale balcone Appartamento A = 5,60 Mq x indice 25% = 1,40 Mq
- Superficie commerciale pianerottolo/terrazzo coperto (fino a 25 Mq) = 25,00 Mq x indice 35% = 8,75 Mq
- Superficie commerciale pianerottolo/terrazzo coperto (oltre i 25 Mq) = 24,30 Mq x indice 10% = 2,43 Mq

Superficie commerciale complessiva = 108,60 Mq + 1,40 Mq + 8,75 Mq + 2,43 Mq = 121,18 Mq

Valore di Mercato Appartamento A con annesso pianerottolo/terrazzo = 121,18 Mq x 435,00 €/Mq = € 52.713,30

APPARTAMENTO B

- Superficie commerciale Appartamento B = 120,60 Mq x indice 100% = 120,60 Mq
- Superficie commerciale balcone Appartamento B = 4,40 Mq x indice 25% = 1,10 Mq
- Superficie commerciale complessiva = 120,60 Mq + 1,10 Mq = 121,70Mq

Valore di Mercato Appartamento B = 121,70 Mq x 350,00 €/Mq = € 42.595,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = € 52.713,30 + € 42.595,00 = € 95.308,30

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.308,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.308,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.308,30**

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO Z

capannone industriale a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **1.115,20** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare urbana in oggetto è costituita da:

- Capannone industriale adibito a frantoio;
- Fabbricati con uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa;
- Conigliera e fienile;
- Corte;

CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A FRANTOIO

Capannone a pianta rettangolare adibito ad oleificio, con struttura portante in cemento armato, costituito da due piani, di cui uno interrato di dimensioni minori (piano interrato) ed uno fuori terra (piano terra). Detto capannone è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'immobile risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. I due livelli da cui è costituito l'edificio sono collegati tra loro a mezzo di due scale interne con struttura in metallo. Il **piano interrato** è costituito da due vani separati, aventi pavimentazione in mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del piano interrato risultano rivestite di mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. L'altezza utile interna è pari a circa 3,75 metri. Il **piano terra**, dove sono presenti gli ingressi, ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,10 metri. Il capannone presenta porte d'ingresso di tipo carrabile. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato, che risultano poggianti su travi metalliche ancorate a capriate metalliche. La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle ceramiche ed in parte con pavimentazione in cemento del tipo industriale. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, ma una porzione del piano terra presenta pareti rivestite in mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

- Annesso al capannone, sul lato Nord-Ovest, è presente un locale deposito con annessa tettoia. Il locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, è costituito da due vani ed ha una superficie complessiva di circa 32,50 metri quadrati ed un'altezza utile interna che varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,74 metri, con pavimentazione in cemento. Per quanto concerne la tettoia, è costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta

tettoia, che è ancorata al locale deposito ed al capannone, ha una superficie di circa 62 metri quadrati.

- Sempre sul lato Nord-Ovest è presente un'altra tettoia avente superficie di circa 120 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.
- Sul Lato Nord-Est è presente una tettoia a doppia falda, con superficie di circa 158 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia è ubicata tra il corpo Capannone ed il corpo "Appartamento ad uso uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa".
- Sul lato Nord-Ovest è inoltre presente un fabbricato in muratura, che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Al piano seminterrato si trovano un locale caldaia ed un locale macchine, avente superficie lorda di circa 27 metri quadrati ed altezza interna di circa 2,02 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento e con accessi costituiti da porte metalliche, ed un locale tecnico avente superficie di circa 12 metri quadri ed altezza interna di circa 1,96 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento, al quale si accede percorrendo un corridoio con pareti in muratura portante. Il piano terra è costituito da quattro locali deposito, con superficie complessiva di circa 68 metri quadrati, con accessi costituiti da porte metalliche e manto di copertura formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.

FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA

Trattasi di due corpi di fabbrica di fatto collegati tra di loro.

Al **piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est**, con struttura portante in muratura ordinaria, è ubicato un appartamento ad uso uffici e locale deposito, costituito da: ufficio, locale tecnico, bagno, locale lavorazioni, disimpegno e locale deposito. Detto corpo di fabbrica è di maggior consistenza, essendo costituito da due piani fuori terra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni e del locale lavorazioni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. La porta d'ingresso dell'ufficio è costituita da un portoncino blindato. Anche le porte del locale tecnico e quella che porta dal corridoio al locale deposito sono del tipo blindato ad un'anta, mentre per quanto riguarda le porte interne sono per la maggior parte del tipo in legno tamburato. La porta interna che collega l'ufficio al corridoio è del tipo in alluminio e vetro. Nel locale deposito è presente un caminetto.

Detto appartamento è collegato ad un altro corpo di fabbrica, posto sul lato Sud-Ovest, attraverso due rampe interne. Una rampa permette di raggiungere un locale deposito al piano seminterrato dell'altro corpo di fabbrica ed un'altra rampa permette di raggiungere il piano terra (rialzato rispetto a quello dell'appartamento ad uso uffici) dell'altro corpo di fabbrica. Il vano in cui sono collocate le due rampe contiene anche un piccolo W.C..

Il **piano seminterrato**, adibito a locale deposito è allo stato rustico e presenta pareti in cemento armato, La pavimentazione è in cemento e sia le pareti che il soffitto non presentano intonaci. L'altezza utile interna è pari a circa 2,14 metri.

Il **piano terra**, che risulta rialzato rispetto al piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: cucina, anti-bagno, bagno e locale mensa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti della cucina, dell'antibagno, del bagno e del locale mensa sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le porte d'ingresso del locale mensa sono del tipo carrabile e sono costituite da serrande metalliche avvolgibili.

CONIGLIERA E FIENILE

Si tratta di un altro fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di circa 2,45 metri, è costituito da tre (3) vani con altrettante porte di ingresso di tipo metallico, a due ante, ed è utilizzato come conigliera. Le pareti interne ed il soffitto risultano intonacate, ma prive dello strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati con ampie tracce di muffe e di umidità. Il piano terra, costituito da un vano adibito a fienile ed un piccolo W.C. ubicato sul lato Nord-Ovest, presenta una parete parzialmente interrata. Le pareti interne sono intonacate, ma prive dello strato di finitura. La copertura è ad un'unica falda con struttura portante di tipo metallico. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. L'altezza interna varia da un minimo di circa 3,30 metri ad un massimo di circa 4,70 metri. Il piano terra presenta due ingressi. È presente una scala interna in cemento, in quanto uno degli accessi si trova ad una quota superiore. Ai lati del piano seminterrato vi sono due tettoie: una tettoia è adibita a pollaio e l'altra è usata per il ricovero dei mezzi.

CORTE

Annesso al capannone ed ai fabbricati vi è una corte, in parte pavimentata, comune ai Subalterni 6-7-9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 520 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.939,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Foto 1 - Capannone (esterni)



Foto 2 - Capannone (Piano seminterrato - Interni)

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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:

L'unità immobiliare urbana in oggetto è costituita da:

- Capannone industriale adibito a frantoio;
- Fabbricati con uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa;
- Conigliera e fienile;
- Corte;

CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A FRANTOIO

Capannone a pianta rettangolare adibito ad oleificio, con struttura portante in cemento armato, costituito da due piani, di cui uno interrato di dimensioni minori (piano interrato) ed uno fuori terra (piano terra). Detto capannone è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. L'immobile risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180. I due livelli da cui è costituito l'edificio sono collegati tra loro a mezzo di due scale interne con struttura in metallo. Il **piano interrato** è costituito da due vani separati, aventi pavimentazione in mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del piano interrato risultano rivestite di mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. L'altezza utile interna è pari a circa 3,75 metri. Il **piano terra**, dove sono presenti gli ingressi, ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa 4,00 metri ad un massimo di circa 5,10 metri. Il capannone presenta porte d'ingresso di tipo carrabile. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato, che risultano poggiati su travi metalliche ancorate a capriate metalliche. La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle ceramiche ed in parte con pavimentazione in cemento del tipo industriale. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, ma una porzione del piano terra presenta pareti rivestite in mattonelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Per l'illuminazione interna sono presenti delle lampade a neon.

Le condizioni del fabbricato risultano molto buone.

- Annesso al capannone, sul lato Nord-Ovest, è presente un locale deposito con annessa tettoia. Il locale deposito, con struttura portante in muratura ordinaria, è costituito da due vani ed ha una superficie complessiva di circa 32,50 metri quadrati ed un'altezza utile interna che varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,74 metri, con pavimentazione in cemento. Per quanto concerne la tettoia, è costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia, che è ancorata al locale deposito ed al capannone, ha una superficie di circa 62 metri quadrati.
- Sempre sul lato Nord-Ovest è presente un'altra tettoia avente superficie di circa 120 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.
- Sul Lato Nord-Est è presente una tettoia a doppia falda, con superficie di circa 158 metri quadrati, costituita da una struttura portante in profilati metallici ed il manto di copertura è formato da pannelli sandwich del tipo coibentato. Detta tettoia è ubicata tra il corpo Capannone ed il corpo "Appartamento ad uso uffici amministrativi, locali deposito e locale mensa".
- Sul lato Nord-Ovest è inoltre presente un fabbricato in muratura, che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Al piano seminterrato si trovano un locale caldaia ed un locale macchine, avente superficie lorda di circa 27 metri quadrati ed altezza interna di circa 2,02 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento e con accessi costituiti da porte metalliche, ed un locale tecnico avente superficie di circa 12 metri quadri ed altezza interna di

circa 1,96 metri, allo stato rustico, con pavimentazione in cemento, al quale si accede percorrendo un corridoio con pareti in muratura portante. Il piano terra è costituito da quattro locali deposito, con superficie complessiva di circa 68 metri quadrati, con accessi costituiti da porte metalliche e manto di copertura formato da pannelli sandwich del tipo coibentato.

FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA

Trattasi di due corpi di fabbrica di fatto collegati tra di loro.

Al **piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est**, con struttura portante in muratura ordinaria, è ubicato un appartamento ad uso uffici e locale deposito, costituito da: ufficio, locale tecnico, bagno, locale lavorazioni, disimpegno e locale deposito. Detto corpo di fabbrica è di maggior consistenza, essendo costituito da due piani fuori terra. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni e del locale lavorazioni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. La porta d'ingresso dell'ufficio è costituita da un portoncino blindato. Anche le porte del locale tecnico e quella che porta dal corridoio al locale deposito sono del tipo blindato ad un'anta, mentre per quanto riguarda le porte interne sono per la maggior parte del tipo in legno tamburato. La porta interna che collega l'ufficio al corridoio è del tipo in alluminio e vetro. Nel locale deposito è presente un caminetto.

Detto appartamento è collegato ad un altro corpo di fabbrica, posto sul lato Sud-Ovest, attraverso due rampe interne. Una rampa permette di raggiungere un locale deposito al piano seminterrato dell'altro corpo di fabbrica ed un'altra rampa permette di raggiungere il piano terra (rialzato rispetto a quello dell'appartamento ad uso uffici) dell'altro corpo di fabbrica. Il vano in cui sono collocate le due rampe contiene anche un piccolo W.C..

Il **piano seminterrato**, adibito a locale deposito è allo stato rustico e presenta pareti in cemento armato, La pavimentazione è in cemento e sia le pareti che il soffitto non presentano intonaci. L'altezza utile interna è pari a circa 2,14 metri.

Il **piano terra**, che risulta rialzato rispetto al piano terra del corpo di fabbrica ubicato sul lato Nord-Est, è costituito da: cucina, anti-bagno, bagno e locale mensa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti della cucina, dell'antibagno, del bagno e del locale mensa sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le porte d'ingresso del locale mensa sono del tipo carrabile e sono costituite da serrande metalliche avvolgibili.

CONIGLIERA E FIENILE

Si tratta di un altro fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria che si articola su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di circa 2,45 metri, è costituito da tre (3) vani con altrettante porte di ingresso di tipo metallico, a due ante, ed è utilizzato come conigliera. Le pareti interne ed il soffitto risultano intonacate, ma prive dello strato di finitura. Gli intonaci risultano deteriorati con ampie tracce di muffe e di umidità. Il piano terra, costituito da un vano adibito a fienile ed un piccolo W.C. ubicato sul lato Nord-Ovest, presenta una parete parzialmente interrata. Le pareti interne sono intonacate, ma prive dello strato di finitura. La copertura è ad un'unica falda con struttura portante di tipo metallico. Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich del tipo coibentato. L'altezza interna varia da un minimo di circa 3,30 metri ad un massimo di circa 4,70 metri. Il piano terra presenta due ingressi. È presente una scala interna in cemento, in quanto uno degli accessi si trova ad una quota superiore. Ai lati del piano seminterrato vi sono due tettoie: una tettoia è adibita a pollaio e l'altra è usata per il ricovero dei mezzi.

CORTE

Annesso al capannone ed ai fabbricati vi è una corte, in parte pavimentata, comune ai Subalterni

6-7-9.

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 (piano seminterrato)	115,50	x	60 %	=	69,30
Superficie commerciale Capannone (piano terra)	411,00	x	100 %	=	411,00
Superficie commerciale locale deposito 1 (lato Nord-Ovest del capannone)	32,50	x	100 %	=	32,50
Superficie commerciale locale deposito 2 (lato Nord-Ovest del capannone) - Piano Seminterrato	39,00	x	100 %	=	39,00
Superficie commerciale locale deposito 2 (lato Nord-Ovest del capannone) - Piano Terra	68,00	x	100 %	=	68,00
Superficie commerciale locale deposito (piano seminterrato del corpo di fabbrica a Sud-Ovest dei fabbricati con uffici amministrativi-locali deposito-locale mensa)	120,50	x	60 %	=	72,30
Superficie commerciale fabbricati con uffici amministrativi - locale deposito - locale mensa (piano terra)	220,00	x	100 %	=	220,00
Superficie commerciale conigliera - fienile (piano seminterrato)	63,00	x	100 %	=	63,00
Superficie commerciale conigliera - fienile (piano terra)	92,00	x	100 %	=	92,00
Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	2.280,00	x	2 %	=	45,60
Totale:	3.466,50				1.115,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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.

CAPANNONE ADIBITO A FRANTOIO

- Superficie commerciale piano seminterrato = 115,50 Mq x indice 60% = 69,30 Mq
- Superficie commerciale piano terra = 411,00 Mq x indice 100% = 411,00 Mq
- Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq) = 25,00 Mq x indice 10% = 2,50 Mq
- Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq) = 2280,00 Mq x indice 2% = 45,60 Mq
- Superficie commerciale complessiva = 69,30 Mq + 411,00 Mq + 2,50 Mq + 45,60 Mq = 528,40 Mq

Calcolo valore di mercato Capannone agricolo: 528,40 Mq x 400,00 €/Mq = € 211.360,00

VALORE DI STIMA DEL CAPANNONE ADIBITO A FRANTOIO = € 211.360,00
(duecentoundicimilatrecentosettanta/00 euro)

LOCALI DEPOSITO

- Superficie commerciale locale deposito 1 = 32,50 Mq x indice 100% = 32,50 Mq
- Superficie commerciale locale deposito 2-piano seminterrato = 39,00 Mq x indice 100% = 39,00 Mq
- Superficie commerciale locale deposito 2-piano terra = 68,00 Mq x indice 100% = 68,00 Mq
- Superficie commerciale complessiva = 32,50 Mq + 39,00 Mq + 68,00 Mq = 139,50 Mq

Calcolo valore di mercato Capannone agricolo: 139,50 Mq x 150,00 €/Mq = € 20.925,00

VALORE DI STIMA LOCALI DEPOSITO = € 20.925,00 (ventimilanovecentoventicinque/00 euro)

FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA

- Superficie commerciale locale deposito al piano seminterrato del corpo di fabbrica a Sud-Ovest = 120,50 Mq x indice 60% = 72,30 Mq
- Superficie commerciale appartamento ad uso uffici amministrativi - locale deposito - locale mensa al piano terra = 220,00 Mq x indice 100% = 220,00 Mq
- Superficie commerciale complessiva = 72,30 Mq + 220,00 Mq = 292,30 Mq

VALORE DI STIMA FABBRICATI CON UFFICI AMMINISTRATIVI, LOCALI DEPOSITO E LOCALE MENSA = 292,30 Mq x 435,00 €/Mq = € 127.150,50

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = € 211.360,00 + € 20.925,00 + € 127.150,50 = € 359.435,50 (trecentocinquantanovemilaquattrocentotrentacinque/50 euro)

CONIGLIERA E FIENILE: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per il fabbricato adibito a conigliera e fienile, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione della U.I.U.;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'U.I.U. È STATA REALIZZATA IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato "fabbricato adibito a conigliera e fienile", 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 il fabbricato adibito a conigliera e fienile NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione di detti fabbricati è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, detto fabbricato non rispetta i requisiti richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 per gli edifici in muratura ordinaria.

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 titolo 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 il fabbricato adibito a conigliera e fienile sia ABUSIVO E NON SANABILE (i costi di demolizione sono riportati nella sezione "Giudizi di conformità").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	359.435,50
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 359.435,50
--	---------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 359.435,50
---	---------------

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO Z1

appartamento a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in oggetto è un mini appartamento, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante in muratura ordinaria, sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello, con accesso unico esterno, ed è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio (ricavato nel sottoscala). Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno e due porzioni delle pareti del soggiorno-pranzo sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,83 metri ad un massimo di circa 2,93 metri.

Su ampie porzioni delle pareti e dei soffitti sono presenti muffe e macchie di umidità. Alcune

porzioni di intonaco risultano deteriorati. Alcune placche delle scatole portafrutto risultano smontate. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano mediocri.

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

- foglio 48 particella 520 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (soggiorno-pranzo con angolo cottura)

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è un mini appartamento, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con struttura portante in muratura ordinaria, sito in contrada Sofferetti nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello, con accesso unico esterno, ed è costituita da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio (ricavato nel sottoscala). Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno e due porzioni delle pareti del soggiorno-pranzo sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. Le

porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è costituita da un portoncino blindato ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,83 metri ad un massimo di circa 2,93 metri.

Su ampie porzioni delle pareti e dei soffitti sono presenti muffe e macchie di umidità. Alcune porzioni di intonaco risultano deteriorati. Alcune placche delle scatole portafrutto risultano smontate.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano mediocri.

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	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00

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: 56,00 x 200,00 = **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **11.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **11.200,00**

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO Z2

Locale deposito a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti, della superficie commerciale di

23,38 mq per la quota di:

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

Locale deposito con struttura portante in muratura ordinaria, composto da un vano ed avente una superficie, al lordo dei muri perimetrali, di circa 18,5 metri quadri. Il vano è adibito a locale tecnico per impianti e per l'accesso è presente una porta metallica ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,90 metri. Il manto di copertura è costituito da tegole di tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano pessime.

Annesso al locale deposito è presente una **vasca in muratura per la raccolta delle acque**, avente una superficie di circa 31 metri quadrati.

È inoltre presente una **corte esclusiva** avente una superficie, al netto dell'area occupata dai fabbricati e dalla vasca di raccolta delle acque, di circa 144 metri quadrati.

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

- foglio 48 particella 518 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 62 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Foto 1 - Vasca di raccolta acque



Foto 2 - Locale deposito

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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito con struttura portante in muratura ordinaria, composto da un vano ed avente una superficie, al lordo dei muri perimetrali, di circa 18,5 metri quadri. Il vano è adibito a locale tecnico per impianti e per l'accesso è presente una porta metallica ad un'anta. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,40 metri ad un massimo di circa 2,90 metri. Il manto di copertura è costituito da tegole di tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano pessime.

Annesso al locale deposito è presente una **vasca in muratura per la raccolta delle acque**, avente una superficie di circa 31 metri quadrati.

È inoltre presente una **corte esclusiva** avente una superficie, al netto dell'area occupata dai fabbricati e dalla vasca di raccolta delle acque, di circa 144 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	18,50	x	100 %	=	18,50
Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	119,00	x	2 %	=	2,38
Totale:	162,50				23,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per detta U.I.U., dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS), non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna altra pratica edilizia.

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione della U.I.U.;
- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE L'U.I.U. È STATA REALIZZATA IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per la sopra citata U.I.U., 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'U.I.U. in oggetto NON è possibile richiedere la sanatoria, in quanto la data di realizzazione di detti fabbricati è al momento NON NOTA, visto che l'U.T.C. non ha dato comunicazione della presenza di titoli autorizzativi. Inoltre, l'U.I.U. non sembra rispettare i requisiti richiesti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 per gli edifici in muratura ordinaria.

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 titolo 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 l'U.I.U. sia ABUSIVA E NON SANABILE (i costi di demolizione sono riportati nella sezione "Giudizi di conformità").

Pertanto si procederà a valutare solo l'area di sedime:

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: 192 mq

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

Valore bene metodologia A: € 34,29

Totale Metodologia A: € 205,75

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 11.000,00 per la destinazione seminativo.

Qualità: Seminativo

Consistenza: 192mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 11.000,00

Valore bene metodologia B: € 211,20

Totale Metodologia B: € 211,20

VALORE MEDIO: € 208,47

VALORE DI STIMA: € 208,47

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	208,47
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 208,47
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 208,47
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TERRENI AGRICOLI: 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
A	terreno agricolo	0,00	0,00	9.675,49	9.675,49
B	terreno agricolo	0,00	0,00	11.077,26	11.077,26
C	terreno agricolo	0,00	0,00	4.182,07	4.182,07
D	terreno agricolo	0,00	0,00	2.158,10	2.158,10
E	terreno agricolo	0,00	0,00	7.514,79	7.514,79
F	terreno agricolo	0,00	0,00	8.389,24	8.389,24
G	terreno agricolo	0,00	0,00	359,68	359,68
H	terreno agricolo	0,00	0,00	410,55	410,55
I	terreno agricolo	0,00	0,00	2.953,13	2.953,13
J	terreno agricolo	0,00	0,00	16.086,31	16.086,31
K	terreno agricolo	0,00	0,00	1.575,59	1.575,59
L	terreno agricolo	0,00	0,00	3.833,56	3.833,56

M	terreno agricolo	0,00	0,00	3.521,74	3.521,74
N	terreno agricolo	0,00	0,00	1.097,03	1.097,03
O	terreno agricolo	0,00	0,00	2.344,45	2.344,45
P	terreno agricolo	0,00	0,00	362,11	362,11
Q	terreno agricolo	0,00	0,00	1.097,61	1.097,61
R	terreno agricolo	0,00	0,00	421,87	421,87
S	terreno agricolo	0,00	0,00	568,61	568,61
T	terreno agricolo	0,00	0,00	6.808,71	6.808,71
U	terreno agricolo	0,00	0,00	344,28	344,28
V	terreno agricolo	0,00	0,00	17.277,11	17.277,11
W	terreno agricolo	0,00	0,00	896,01	896,01
X	Fabbricato rurale	220,40	0,00	49.277,00	49.277,00
Y	appartamento	242,88	0,00	95.308,30	95.308,30
Z	capannone industriale	1.115,20	0,00	359.435,50	359.435,50
Z1	appartamento	56,00	0,00	11.200,00	11.200,00
Z2	Locale deposito	23,38	0,00	208,47	208,47
				618.384,57 €	618.384,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 579.584,57**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **579.584,57**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
92/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione frutteto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura in quanto non sono presenti alberi da frutto, ma sono presenti alberi di ulivo, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi "*Allegato C – Comunicazione del Comune di San Demetrio Corone*"). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto - Classe U, superficie 2800, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 26,03 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.135,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.135,88
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P. 28029/R.G. 43943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della presetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2972 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3636 del 9 dicembre 2019 "inefficacia parziale a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di credito S.p.A."

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P.28028/R.G. 43942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della predetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2971 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3635 del 9 dicembre 2019 "inefficiacia parziale a favore della Banca della Cooperazione di Credito S.p.A."

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:

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 17/08/2010 ai nn. R.P. 18635/R.G. 26741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata ad ottenere l'inefficacia - ex art. 2901 c.c. (nei confronti della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A) degli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 02/12/2011 ai nn. R.P. 23589/R.G. 32535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata a revocare gli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/06/2022 ai nn. R.P. 15035/R.G. 18310, 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 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 (altre 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, interrimento 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 interraste 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 residui 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 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 24/11/1998), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 19/12/1998 ai nn. R.P. 19958/R.G. 25886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Donazione (dal 24/11/1998), con atto stipulato il 24/11/1998 a firma di Notaio Antonio Borromeo, trascritto il 19/12/1998 ai nn. R.P. 19958/R.G. 25886

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN DEMETRIO CORONE contrada Sofferetti per la quota di:

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

Il terreno in oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione frutteto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura in quanto non sono presenti alberi da frutto, ma sono presenti alberi di ulivo, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C – Comunicazione del Comune di San Demetrio Corone"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto - Classe U, superficie 2800, reddito agrario 10,12 €, reddito dominicale 26,03 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,



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 Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

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 della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione frutteto, con una giacitura leggermente acclive ed è ubicato in contrada Sofferetti, nel Comune di San Demetrio Corone, a circa 8 Km dal centro abitato. Allo stato attuale, detto terreno sembra aver perso la sua originarie coltura in quanto non sono presenti alberi da frutto, ma sono presenti alberi di ulivo, si ritiene, pertanto, che la coltura prevalente del terreno sia quella di "uliveto".

L'appezzamento di terreno risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP 180.

Allo stato attuale, detto terreno si presenta in discrete condizioni vegetative e presenta l'impianto di irrigazione. La forma del terreno è irregolare ed i suoi confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Il terreno, risulta ubicato in zona agricola (*Zona ATEA: Ambito Territoriale Extraurbano Aperto - Agricolo*), in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Demetrio Corone (vedi *"Allegato C - Comunicazione del Comune di San Demetrio Corone"*). Le strutture a scopo residenziale sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Altezza massima: degli edifici adibiti a residenza ml 7,50; degli edifici di servizio aziendale ml 7,00; degli edifici di servizio alla residenza ml 3,00. Distanze minime: fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00; fra edificio residenziale e quello di servizio aziendale ml 10,00; fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00.

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: Uliveto**

Consistenza: 2.800 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 18.184,86

Valore bene Metodologia A: € 5.091,76

Metodologia B

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come la distanza dal centro abitato, la forma, la possibilità e livello di facilità di accesso al fondo, l'assenza di recinzione, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 18.500,00.

Qualità: Uliveto

Consistenza: 2.800 mq

Valore medio di mercato agenzie immobiliari ad ettaro: € 18.500,00

Valore bene Metodologia B: € 5.180,00

VALORE MEDIO: € 5.135,88

VALORE DI STIMA: € 5.135,88

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.135,88
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.135,88
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.135,88
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
A	terreno agricolo	0,00	0,00	5.135,88	5.135,88
				5.135,88 €	5.135,88 €

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: **€. 5.135,88**

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: **€. 5.135,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
92/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **529,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, con altezza utile interna di circa 2,25 metri, è costituito da: tavernetta, bagno, corridoio, due cucine, cantina, due ripostigli, ampio disimpegno con scala a chiocciola per l'accesso ai piani superiori, locale deposito e due box auto. Nella cucina adiacente la cantina è presente un forno in muratura. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di tipo ceramico, ad esclusione di quelle dei box auto, che presentano pavimentazione di tipo industriale l'uno e pavimentazione in mattonelle di cemento l'altro. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra). La cucina adiacente la cantina presenta due pareti parzialmente rivestite con mattonelle di tipo ceramico, mentre l'altra cucina presenta tutte le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Nella tavernetta è presente un caminetto di tipo tradizionale. Il box auto con pavimentazione di tipo industriale presenta una porta metallica a due ante del tipo carrabile. Il box auto con pavimentazione in mattonelle di cemento presenta una porta costituita da una serranda metallica di tipo avvolgibile. Per quanto concerne le porte interne, sono in parte in metallo ed in parte in legno tamburato. Attraverso una scala a chiocciola interna, con gradini rivestiti in marmo, parapetto in legno e pilastro centrale, si accede al piano superiore (piano terra).

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da un portoncino del tipo blindato, è costituito da: anti-entrata, ampio disimpegno con scala a chiocciola centrale che collega al piano superiore ed a quello inferiore, ampio soggiorno-pranzo, cucinino, studio, camera da letto matrimoniale, due bagni, camera da letto doppia, stireria. Le pavimentazioni interne sono costituite da mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,40 metri. Nell'ampio soggiorno pranzo è presente un caminetto del tipo tradizionale ed, inoltre, una piccola porzione del soggiorno pranzo è diviso da una parete in legno con doppia porta scorrevole. Per la climatizzazione degli ambienti sono presenti dei climatizzatori. Dal soggiorno-pranzo, attraverso una porta finestra è possibile accedere ad un'ampio terrazzo coperto, parzialmente chiuso con struttura in metallo e plexiglass e coperto con una tettoia costituita da travi in legno e tavolato, con sovrastante manto di tegole del tipo portoghese. Dal cucinino e dalla stireria è possibile accedere, attraverso le porte-finestre alla corte, che presenta sul lato Ovest delle tettoie con struttura metallica e sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese, in parte chiuse con strutture di metallo e vetro, che

presentano una pavimentazione costituita da piastrelle e dove è ubicato un forno in muratura. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio e vetro ed alcune presentano anche persiane in alluminio. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso la scala interna a chiocciola con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. Sul lato Est è presente un terrazzo con pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico e parapetti in metallo. Dal disimpegno, attraverso una piccola porta, si può accedere al locale sottotetto posto sul lato nord. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,10 metri ad un massimo di circa 2,80 metri. Le pavimentazioni interne sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Nelle stanze da letto sono presenti dei climatizzatori.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Il manto di copertura è a più falde ed è costituito da tegole del tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un' **ampia e curata corte** in parte pavimentata, con aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura.

È presente una **recinzione** costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale ed un cancello carrabile di tipo metallico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 487 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

B terreno residenziale a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è edificabile ed è ubicato in zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*) nel P.S.A. attualmente vigente del Comune di San Demetrio Corone (CS) ed è ubicato in contrada Sofferetti.

Detto terreno, allo stato attuale, **costituisce la corte esclusiva della villetta identificata con foglio 47 - particella 487.**

Sul terreno è presente un fabbricato (denominato "*Fabbricato A1*") di circa 60 metri quadrati costituito da due locali deposito, con manto di copertura in tegole di tipo portoghese. Il locale deposito di maggior consistenza ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 3,10 metri ad un massimo di circa 3,40 metri e l'Ingresso è costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. Il locale deposito con superficie minore ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 2,10 metri e l'ingresso è costituito da una porta metallica ad un'unica anta. In aderenza al fabbricato è presente un tettoia chiusa lateralmente su due lati con reti metalliche ed adibita a pollaio.

Per la zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*), il P.S.A. attualmente vigente prevede quanto segue (vedi *Attestazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*):

- Indice convenzionale di edificabilità (ICE): 0,4 mqSca/mqmqSt
- l'edificazione è soggetta all'applicazione della perequazione urbanistica secondo le modalità stabilite nel Piano Strutturale Associato ed agli atti e regolamenti che lo compongono.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1050, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,44 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.579,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 287.110,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 287.110,50
Data della valutazione:	01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, la villetta (*Corpo A*) risulta occupata dal debitore e completa di mobilia di arredo.

Al momento del sopralluogo, il terreno (*Corpo B*) identificato con foglio 47 - particella 28, costituisce la corte esclusiva della villetta identificata con foglio 47 - particella 487 occupata dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P.28028/R.G. 43942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della predetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2971 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3635 del 9 dicembre 2019 "inefficiacia parziale a favore della Banca della Cooperazione di Credito S.p.A."

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:

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 17/08/2010 ai nn. R.P. 18635/R.G. 26741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata ad ottenere l'inefficacia - ex art. 2901 c.c. (nei confronti della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A) degli atti di costituzione dei fonfi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 02/12/2011 ai nn. R.P. 23589/R.G. 32535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata a revocare gli atti di costituzione dei fonfi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2022 ai nn. R.P. 15035/R.G. 18310, 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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non fa parte di un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di Atto di Donazione (dal 16/03/1985), con atto stipulato il 16/03/1985 a firma di Notaio Giuseppe Spezzano, trascritto il 15/04/1985 a Cosenza ai nn. R.G. 8155/R.P. 108150.

Il titolo è riferito solamente a Terreno identificato con Foglio 47 - P.lla 28.

L'originaria particella 28 del foglio 47 (oggetto della donazione) aveva un'estensione di 3040 Mq ed è

stata successivamente variata con tipo TIPO MAPPALE del 23/04/2002 Pratica n. 133668 in atti dal 23/04/2002 (n. 1198.1/1985), dal quale è derivata la particella 487 oggetto della procedura (Corpo A).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di Atto di compravendita (dal 05/11/2004), con atto stipulato il 05/11/2004 a firma di Notaio Borromeo Antonio ai nn. Rep. 56057/18797 di repertorio, trascritto il 02/12/2004 ai nn. R.G. 33804/R.P. 24189.

Il titolo è riferito solamente a Terreno identificato con Foglio 47 - P.lla 28.

Sul citato atto di compravendita, il notaio Antonio Borromeo dichiara che il sig. _____, a cui vengono vendute le quote pari a 2/9 del terreno identificato con foglio 47 - p.lla 28, è già proprietario della restante quota di 7/9, e quindi diviene proprietario dell'intero immobile per la quota di 1/1. L'originaria particella 28 del foglio 47 (oggetto della compravendita) aveva un'estensione di 3040 Mq ed è stata successivamente variata con tipo TIPO MAPPALE del 23/04/2002 Pratica n. 133668 in atti dal 23/04/2002 (n. 1198.1/1985), dal quale è derivata la particella 487 oggetto della procedura (Corpo A).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), è stato possibile reperire soltanto la domanda di condono edilizio del 30/12/1985 prot. 5241 a nome del sig. _____, riferita alla villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487. Tuttavia **la suddetta pratica di condono non risulta ancora definita**, in quanto carente della documentazione richiesta (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi "*Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*"), quindi per la completa definizione è richiesta l'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone. Inoltre, come riportato nella comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone, tale **documentazione è "essenziale anche ai fini del pagamento dell'oblazione"**. Si evidenzia che le piante allegare al suddetto condono edilizio non riportano due porzioni del fabbricato presenti al piano seminterrato, ossia la porzione ubicata sul lato Sud, dove sono presenti la cantina e l'adiacente cucina, e la porzione ubicata sul lato Nord, in cui è ubicato uno dei due box auto. Inoltre, non sono riportate le tettoie presenti al piano terra sia sul lato Nord che sul lato Ovest (vedi "*Allegato L - Bozza piano seminterrato e piano terra UIU Foglio 47 - P.lla 487*").

Per quanto concerne il fabbricato ad uso deposito (denominato "*Fabbricato A1*") con adiacente pollaio ubicato sul terreno identificato al N.C.T. con foglio 47 - particella 28, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè alcuna pratica edilizia. PERTANTO È POSSIBILE AFFERMARE CHE DETTO FABBRICATO AD USO DEPOSITO CON ADIACENTE POLLAIO UBICATO SULLA PARTICELLA 28 RISULTA ABUSIVO.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 - Condono Edilizio N. 5241, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 5241 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487.

La pratica non risulta definita in quanto è richiesta l'integrazione documentale (vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **ATTENZIONE! NOTA BENE:** dalla sovrapposizione grafica dell'ortofoto con la particella catastale del terreno identificato al N.C.T. si evince che il confine NORD della particella non coincide con la recinzione in muratura presente sul lato NORD. A tal proposito, sul verbale di accesso del 23 gennaio 2025 (vedi "Allegato Q - Verbali di Accesso") il sig. ha dichiarato che: *"il muro di recinzione della corte della propria abitazione posto sul lato fabbricato è stato edificato oltre venti anni fa e costituisce il limite della particella del foglio 47 - particella 28 e la sua ubicazione è stata stabilita in sede di riconfinamento con l'allora proprietario"*

- **ATTENZIONE:** Per il fabbricato di circa 60 metri quadrati denominato "Fabbricato A1" ubicato all'interno del terreno identificato catastalmente con foglio 47 – P.lla 28, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del comune di San Demetrio Corone (CS) **non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia.**

Premesso:

- che dalla documentazione acquisita non è possibile stabilire la data di realizzazione di detto fabbricato;

- che presso l'ufficio tecnico comunale di San Demetrio Corone (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, né il certificato di agibilità, né alcuna pratica edilizia;

- che il fabbricato non è presenti sulla mappa catastale;

È POSSIBILE AFFERMARE CHE IL FABBRICATO È STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE TITOLO AUTORIZZATIVO E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA ABUSIVO.

Per il sopra citato fabbricato, 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, il fabbricato non rispetta i limiti delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati presenti.

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 titolo 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 fabbricato sia ABUSIVO E NON SANABILE.

CONCLUSIONI

Per tali ragioni, si ritiene che il "Fabbricato A1" potrebbe essere oggetto di demolizione. Facendo un computo metrico estimativo di massima, per avere un riferimento dei costi necessari alla demolizione dello stesso, incluso il carico e trasposto del materiale di risulta a discarica autorizzata e controllata e le pratiche necessarie, si è pervenuti ad un costo complessivo di circa 3.900,00 euro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella indentificata fa foglio 47 - p.lla 487 sono presenti porzioni di fabbricato non riportati sull'elaborato planimetrico. Inoltre la villetta presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 47 - P.lla 487

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone (CS), è stato possibile reperire soltanto la domanda di condono edilizio del 30/12/1985 prot. 5241 a nome del sig. _____, riferita alla villetta unifamiliare identificata al N.C.E.U. con foglio 47 - P.lla 487. Tuttavia la suddetta pratica di condono non risulta ancora definita, in quanto carente della documentazione richiesta (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone"), quindi per la completa definizione è richiesta l'integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Demetrio Corone. Inoltre, come riportato nella comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone, tale documentazione è "essenziale anche ai fini del pagamento dell'oblazione". SI EVIDENZIA, CHE LE PIANTE ALLEGATE AL SUDETTO CONDONO EDILIZIO NON RIPORTANO DUE PORZIONI DEL FABBRICATO PRESENTI AL PIANO SEMINTERRATO, OSSIA LA PORZIONE UBICATA SUL LATO SUD IN CUI SI TROVANO LA CANTINA E L'ADIACENTE CUCINA E LA PORZIONE UBICATA SUL LATO NORD IN CUI SI TROVA IL BOX AUTO. INOLTRE NON SONO RIPORTATE LE TETTOIE UBICATE SUL LATO NORD E SUL LATO OVEST. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione documentale e pagamento diritti di segreteria + oneri + oblazione, il cui importo non è stato quantificato dall'UTC del Comune di San Demetrio Corone, in quanto per la definizione degli importi è essenziale l'integrazione documentale (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone"),

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 47 - P.lla 487

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di titoli abilitativi per il fabbricato ad uso locale deposito con adiacente tettoia adibita a pollaio ubicato all'interno del terreno identificato al N.C.T. con foglio 47 - P.lla 28 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricato + trasporto a discarica autorizzata + oneri per smaltimento + pratiche: €3.900,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ad uso deposito ed adiacente pollaio (denominato "Fabbricato A") ubicato sul terreno identificato al N.C.T. con Foglio 47 - P.lla 28



Foto 1 - Fabbricato ad uso deposito con adiacente pollaio

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

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti, della superficie commerciale di **529,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, con altezza utile interna di circa 2,25 metri, è costituito da: tavernetta, bagno, corridoio, due cucine, cantina, due ripostigli, ampio disimpegno con scala a chiocciola per l'accesso ai piani superiori, locale deposito e due box auto. Nella cucina adiacente la cantina è presente un forno in muratura. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di tipo ceramico, ad esclusione di quelle dei box auto, che presentano pavimentazione di tipo industriale l'uno e pavimentazione in mattonelle di cemento l'altro. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed i soffitti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra). La cucina adiacente la cantina presenta due pareti parzialmente rivestite con mattonelle di tipo ceramico, mentre l'altra cucina presenta tutte le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Nella tavernetta è presente un caminetto di tipo tradizionale. Il box auto con pavimentazione di tipo industriale presenta una porta metallica a due ante del tipo carrabile. Il box auto con pavimentazione in mattonelle di cemento presenta una porta costituita da una serranda metallica di tipo avvolgibile. Per quanto concerne le porte interne, sono in parte in metallo ed in parte in legno tamburato. Attraverso una scala a chiocciola interna, con gradini rivestiti in marmo, parapetto in legno e pilastro centrale, si accede al piano superiore (piano terra).

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da un portoncino del tipo blindato, è costituito da: anti-entrata, ampio disimpegno con scala a chiocciola centrale che collega al piano superiore ed a quello inferiore, ampio soggiorno-pranzo, cucinino, studio, camera da letto matrimoniale, due bagni, camera da letto doppia, stileria. Le pavimentazioni interne sono costituite

da mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,40 metri. Nell'ampio soggiorno pranzo è presente un caminetto del tipo tradizionale ed, inoltre, una piccola porzione del soggiorno pranzo è diviso da una parete in legno con doppia porta scorrevole. Per la climatizzazione degli ambienti sono presenti dei climatizzatori. Dal soggiorno-pranzo, attraverso una porta finestra è possibile accedere ad un'ampio terrazzo coperto, parzialmente chiuso con struttura in metallo e plexiglass e coperto con una tettoia costituita da travi in legno e tavolato, con sovrastante manto di tegole del tipo portoghese. Dal cucinino e dalla stireria è possibile accedere, attraverso le porte-finestre alla corte, che presenta sul lato Ovest delle tettoie con struttura metallica e sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese, in parte chiuse con strutture di metallo e vetro, che presentano una pavimentazione costituita da piastrelle e dove è ubicato un forno in muratura. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio e vetro ed alcune presentano anche persiane in alluminio. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso la scala interna a chiocciola con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. Sul lato Est è presente un terrazzo con pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico e parapetti in metallo. Dal disimpegno, attraverso una piccola porta, si può accedere al locale sottotetto posto sul lato nord. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,10 metri ad un massimo di circa 2,80 metri. Le pavimentazioni interne sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Nelle stanze da letto sono presenti dei climatizzatori.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Il manto di copertura è a più falde ed è costituito da tegole del tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un'**ampia e curata corte** in parte pavimentata, con aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura.

È presente una **recinzione** costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale ed un cancello carrabile di tipo metallico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 487 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (scala a chiocciola interna)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). 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: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, con altezza utile interna di circa 2,25 metri, è costituito da: tavernetta, bagno, corridoio, due cucine, cantina, due ripostigli, ampio disimpegno con scala a chiocciola per l'accesso ai piani superiori, locale deposito e due box auto. Nella cucina adiacente la cantina è presente un forno in muratura. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di tipo ceramico, ad esclusione di quelle dei box auto, che presentano pavimentazione di tipo industriale l'uno e pavimentazione in mattonelle di cemento l'altro. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed i soffitti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra). La cucina adiacente la cantina presenta due pareti parzialmente rivestite con mattonelle di tipo ceramico, mentre l'altra cucina presenta tutte le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di tipo ceramico fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Nella tavernetta è presente un caminetto di tipo tradizionale. Il box auto con pavimentazione di tipo industriale presenta una porta metallica a due ante del tipo carrabile. Il box auto con pavimentazione in mattonelle di cemento presenta una porta costituita da una serranda metallica di tipo avvolgibile. Per quanto concerne le porte interne, sono in parte in metallo ed in parte in legno tamburato. Attraverso una scala a chiocciola interna, con gradini rivestiti in marmo, parapetto in legno e pilastro

centrale, si accede al piano superiore (piano terra).

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da un portoncino del tipo blindato, è costituito da: anti-entrata, ampio disimpegno con scala a chiocciola centrale che collega al piano superiore ed a quello inferiore, ampio soggiorno-pranzo, cucinino, studio, camera da letto matrimoniale, due bagni, camera da letto doppia, stileria. Le pavimentazioni interne sono costituite da mattonelle in gres porcellanato e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,40 metri. Nell'ampio soggiorno pranzo è presente un caminetto del tipo tradizionale ed, inoltre, una piccola porzione del soggiorno pranzo è diviso da una parete in legno con doppia porta scorrevole. Per la climatizzazione degli ambienti sono presenti dei climatizzatori. Dal soggiorno-pranzo, attraverso una porta finestra è possibile accedere ad un'ampio terrazzo coperto, parzialmente chiuso con struttura in metallo e plexiglass e coperto con una tettoia costituita da travi in legno e tavolato, con sovrastante manto di tegole del tipo portoghese. Dal cucinino e dalla stileria è possibile accedere, attraverso le porte-finestre alla corte, che presenta sul lato Ovest delle tettoie con struttura metallica e sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese, in parte chiuse con strutture di metallo e vetro, che presentano una pavimentazione costituita da piastrelle e dove è ubicato un forno in muratura. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio e vetro ed alcune presentano anche persiane in alluminio. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso la scala interna a chiocciola con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno e disimpegno. Sul lato Est è presente un terrazzo con pavimentazione in piastrelle di tipo ceramico e parapetti in metallo. Dal disimpegno, attraverso una piccola porta, si può accedere al locale sottotetto posto sul lato nord. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,10 metri ad un massimo di circa 2,80 metri. Le pavimentazioni interne sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Nelle stanze da letto sono presenti dei climatizzatori.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Il manto di copertura è a più falde ed è costituito da tegole del tipo portoghese.

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un'**ampia e curata corte** in parte pavimentata, con aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura.

È presente una **recinzione** costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale ed un cancello carrabile di tipo metallico.

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 seminterrato	299,50	x	60 %	=	179,70
Superficie commerciale piano terra	204,50	x	100 %	=	204,50
Superficie commerciale piano primo	76,50	x	100 %	=	76,50
Terrazze (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazze (oltre i 25 Mq)	51,00	x	10 %	=	5,10
Tettoie (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Tettoie (oltre i 25 Mq)	48,50	x	10 %	=	4,85
Corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte (oltre i 25 Mq)	1.600,00	x	2 %	=	32,00
Balconi (fino a 25 Mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Balconi (oltre i 25 Mq)	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	2.389,00				529,80

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: 529,80 x 600,00 = **317.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **317.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **317.880,00**

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti, della superficie

commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto è edificabile ed è ubicato in zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*) nel P.S.A. attualmente vigente del Comune di San Demetrio Corone (CS) ed è ubicato in contrada Sofferetti.

Detto terreno, allo stato attuale, **costituisce la corte esclusiva della villetta identificata con foglio 47 - particella 487.**

Sul terreno è presente un fabbricato (denominato "*Fabbricato A1*") di circa 60 metri quadrati costituito da due locali deposito, con manto di copertura in tegole di tipo portoghese. Il locale deposito di maggior consistenza ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 3,10 metri ad un massimo di circa 3,40 metri e l'Ingresso è costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. Il locale deposito con superficie minore ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 2,10 metri e l'ingresso è costituito da una porta metallica ad un'unica anta. In aderenza al fabbricato è presente un tettoia chiusa lateralmente su due lati con reti metalliche ed adibita a pollaio.

Per la zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*), il P.S.A. attualmente vigente prevede quanto segue (vedi *Attestazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*):

- Indice convenzionale di edificabilità (ICE): 0,4 mqSca/mqmqSt
- l'edificazione è soggetta all'applicazione della perequazione urbanistica secondo le modalità stabilite nel Piano Strutturale Associato ed agli atti e regolamenti che lo compongono.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1050, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,44 €, indirizzo catastale: San Demetrio Corone (CS), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Leggermente acclive



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). 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: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto è edificabile ed è ubicato in zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*) nel P.S.A. attualmente vigente del Comune di San Demetrio Corone (CS) ed è ubicato in contrada Sofferetti.

Detto terreno, allo stato attuale, **costituisce la corte esclusiva della villetta identificata con foglio 47 - particella 487.**

Sul terreno è presente un fabbricato (denominato "*Fabbricato A1*") di circa 60 metri quadrati costituito da due locali deposito, con manto di copertura in tegole di tipo portoghese. Il locale deposito di maggior consistenza ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 3,10 metri ad un massimo di circa 3,40 metri e l'Ingresso è costituito da una porta scorrevole metallica del tipo carrabile. Il locale deposito con superficie minore ha un'altezza interna variabile da un minimo di circa 1,50 metri ad un massimo di circa 2,10 metri e l'ingresso è costituito da una porta metallica ad un'unica anta. In aderenza al fabbricato è presente un tettoia chiusa lateralmente su due lati con reti metalliche ed adibita a pollaio.

Per la zona A.T.U.C. (*Ambito Territoriale Urbano Consolidato*), il P.S.A. attualmente vigente prevede quanto segue (vedi *Attestazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - "Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone - Permessi di Costruire - Certificati di Agibilità*):

- Indice convenzionale di edificabilità (ICE): 0,4 mqSca/mqmqSt

- l'edificazione è soggetta all'applicazione della perequazione urbanistica secondo le modalità stabilite nel Piano Strutturale Associato ed agli atti e regolamenti che lo compongono.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
Totale:	1.050,00				1.050,00

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: 1.050,00 x 25,00 = 26.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.250,00

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	villa singola	529,80	0,00	317.880,00	317.880,00
B	terreno residenziale	1.050,00	0,00	26.250,00	26.250,00
				344.130,00 €	344.130,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Considerato che non è stato comunicato l'importo dell'oblazione e di eventuali altri oneri da parte del Comune di San Demetrio Corone e dell'assenza di garanzia per vizi	-15% -51.619,50

occulti, si applica un abbattimento forfettario del valore di stima del 15%.

51.619,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto del fatto che la pratica di condono non risulta ancora definita in quanto carente della documentazione richiesta e che, come comunicato dall'UTC del Comune di San Demetrio Corone (comunicazione del 21/01/2025 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di San Demetrio Corone - vedi "*Allegato C - Comunicazioni del Comune di San Demetrio Corone*"), tale documentazione è necessaria ai fini del calcolo dell'oblazione e degli oneri da pagare. Considerato che non è stato comunicato l'importo dell'oblazione e di eventuali altri oneri da parte del Comune di San Demetrio Corone e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare un abbattimento forfettario del valore di stima del 15% del "Lotto 2".

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 287.110,50

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 forfettario 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: € 287.110,50

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
92/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti 50, della superficie commerciale di **561,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), dei quali due fuori terra, sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, al quale si accede da una scala a singola rampa dal piano terra, è costituito da una tavernetta con altezza utile interna di circa 2,25 metri ed una cucina. Nella cucina è presente un forno in muratura. La pavimentazione è in mattonelle in cotto e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne della tavernetta sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra e mattoni), mentre il soffitto è costituito travi e tavolato in legno. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico, mentre il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato con pittura del tipo lavabile. Nella tavernetta è presente un climatizzatore. Dalla tavernetta, attraverso una porta a singola anta in metallo e vetro, si accede ad altri due locali deposito con altezza utile di circa 1,75 metri, in cui è presente anche una cella frigorifera con porta metallica a singola anta. Le pareti interne ed il soffitto dei due locali deposito sono rifiniti con intonaco di tipo civile e la pavimentazione è costituita da piastrelle di tipo ceramico ed i due ambienti sono completi di zoccolino battiscopa.

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da una porta a due ante in metallo e vetro con sopraluce a semicerchio, è costituito da: anti-entrata, due disimpegni, soggiorno-pranzo, studio, due soggiorni, cucina, due camere da letto matrimoniali, tre bagni (di cui uno annesso ad una delle due camere da letto), lavanderia, ripostiglio ed un'ulteriore stanza con accesso anche esterno. Le pavimentazioni sono costituite in parte realizzate in mattonelle in gres porcellanato ed in parte in marmo e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Anche la lavanderia presenta una parete rivestita in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40/1,50 metri. Le due camere da letto matrimoniali e due bagni (dei quali uno annesso ad una delle due camere da letto matrimoniali) si trovano ad un livello rialzato rispetto al resto del piano terra, al quale si accedere attraverso una piccola rampa di scale. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno presenta anche un balcone con forma ad "L". Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Anche in uno dei due soggiorni è presente un caminetto. Al piano terra è presente anche una tettoia con altezza variabile da un minimo di circa 2,06 metri ad un massimo di circa 3,73 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala interna con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni (di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali) e disimpegno. Nella camera da letto matrimoniale con annesso bagno è presente anche un piccolo soppalco al quale si accede attraverso una piccola

scala interna ad una rampa. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno e con soppalco si trova ad un livello rialzato rispetto al resto del piano primo, al quale si accede tramite una piccola rampa di scale. Le pavimentazioni interne sono costituite in parte in marmo, in parte parquet di legno ed in parte in mattonelle di tipo ceramico. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. I soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile, tranne quelli della camera da letto matrimoniale con annesso bagno, che presentano una copertura in legno. Il piano primo presenta ampi terrazzi, di cui alcune porzioni sono coperte con tettoie con struttura portante costituita da travi e tavolati in legno. Il terrazzo sul lato Ovest del fabbricato non presenta la pavimentazione.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. È presente anche l'impianto d'allarme

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un' **ampia e curata corte** con pavimentazione in mattonelle e pietra, aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura, in cui sono ubicati:

- **Ampia tettoia annessa al fabbricato** sul lato sud e sul lato ovest, in parte (porzione sul lato sud) utilizzata come posto auto e sotto la quale è presente anche un piccolo vano in muratura.
- **Fabbricato con struttura portante metallica**, pareti in parte in muratura ed in parte in metallo e plexiglass, con manto di copertura costituito da due falde, avente dimensioni di circa 7,20 metri x 4,85 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,70 metri (al centro);
- **Gazebo in legno**, avente dimensioni di circa 3,00 metri x 4,00 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,75 metri (al centro), con manto di copertura a quattro falde;
- **Fabbricato in muratura**, posto sul lato Nord del fabbricato, costituito da tavernetta e cucina, contenente, inoltre, un forno ed un caminetto.

Sotto la tettoia, sul lato ovest del fabbricato, è presente una scala metallica a due rampe che consente di accedere al terrazzo ubicato al piano primo.

È presente una recinzione costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale e due cancelli carrabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 296. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 486 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	561,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 153.207,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 153.207,00

Data della valutazione: 01/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra (moglie del defunto) e dal figlio ed è completo di mobilia d'arredo.

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:

fondo patrimoniale, trascritta il 18/12/2007 ai nn. R.P. 28029/R.G. 43943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Si precisa che, a margine della presetta trascrizione, si rilevano le seguenti annotazioni: n. 2972 del 2 settembre 2010 "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale"; n. 3636 del 9 dicembre 2019 "inefficacia parziale a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di credito S.p.A."

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:

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 17/08/2010 ai nn. R.P. 18635/R.G. 26741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata ad ottenere l'inefficacia - ex art. 2901 c.c. (nei confronti della MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A) degli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

Domanda Giudiziale "Revoca atti soggetti a trascrizione", trascritta il 02/12/2011 ai nn. R.P. 23589/R.G. 32535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che detta domanda giudiziale è finalizzata a revocare gli atti di costituzione dei fondi patrimoniali trascritti ai R.P. 28029 e 28028 in data 18 dicembre 2007.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/06/2022 ai nn. R.P. 15035/R.G. 18310, 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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non fa parte di un condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 16/03/1985), con atto stipulato il 16/03/1985 a firma di Notaio Giuseppe Spezzano, trascritto il 15/04/1985 ai nn. R.P. 108150/R.G. 8155

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE! NOTA BENE: in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè il certificato di agibilità, nè 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.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella sono presenti fabbricati non riportati sull'elaborato planimetrico. Inoltre la villetta presenta una diversa distribuzione degli spazi interni

rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento tipo mappale + DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento tipo mappale + DOCFA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'immobile in oggetto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, nè il certificato di agibilità, nè 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**.

Vedi sezione "Sviluppo della Valutazione"

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE CONTRADA SOFFERETTI 50

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN DEMETRIO CORONE Contrada Sofferetti 50, della superficie commerciale di **561,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), dei quali due fuori terra, sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, al quale si accede da una scala a singola rampa dal piano terra, è costituito da una tavernetta con altezza utile interna di circa 2,25 metri ed una cucina. Nella cucina è presente un forno in muratura. La pavimentazione è in mattonelle in cotto e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne della tavernetta sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra e mattoni), mentre il soffitto è costituito travi e tavolato in legno. Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico, mentre il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato con pittura del tipo lavabile. Nella tavernetta è presente un climatizzatore. Dalla tavernetta, attraverso una porta a singola anta in metallo e vetro, si accede ad altri due locali deposito con altezza utile di circa 1,75 metri, in cui è presente anche una cella frigorifera con porta metallica a singola anta. Le pareti interne ed il soffitto dei due locali deposito sono rifinite con intonaco di tipo civile e la pavimentazione è costituita da piastrelle di tipo ceramico ed i due ambienti sono completi di zoccolino battiscopa.

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da una porta a due ante in metallo e

vetro con sopraluce a semicerchio, è costituito da: anti-entrata, due disimpegni, soggiorno-pranzo, studio, due soggiorni, cucina, due camere da letto matrimoniali, tre bagni (di cui uno annesso ad una delle due camere da letto), lavanderia, ripostiglio ed un'ulteriore stanza con accesso anche esterno. Le pavimentazioni sono costituite in parte realizzate in mattonelle in gres porcellanato ed in parte in marmo e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Anche la lavanderia presenta una parete rivestita in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40/1,50 metri. Le due camere da letto matrimoniali e due bagni (dei quali uno annesso ad una delle due camere da letto matrimoniali) si trovano ad un livello rialzato rispetto al resto del piano terra, al quale si accede attraverso una piccola rampa di scale. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno presenta anche un balcone con forma ad "L". Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Anche in uno dei due soggiorni è presente un caminetto. Al piano terra è presente anche una tettoia con altezza variabile da un minimo di circa 2,06 metri ad un massimo di circa 3,73 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala interna con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni (di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali) e disimpegno. Nella camera da letto matrimoniale con annesso bagno è presente anche un piccolo soppalco al quale si accede attraverso una piccola scala interna ad una rampa. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno e con soppalco si trova ad un livello rialzato rispetto al resto del piano primo, al quale si accede tramite una piccola rampa di scale. Le pavimentazioni interne sono costituite in parte in marmo, in parte parquet di legno ed in parte in mattonelle di tipo ceramico. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. I soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile, tranne quelli della camera da letto matrimoniale con annesso bagno, che presentano una copertura in legno. Il piano primo presenta ampi terrazzi, di cui alcune porzioni sono coperte con tettoie con struttura portante costituita da travi e tavolati in legno. Il terrazzo sul lato Ovest del fabbricato non presenta la pavimentazione.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. È presente anche l'impianto d'allarme

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un' **ampia e curata corte** con pavimentazione in mattonelle e pietra, aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura, in cui sono ubicati:

- **Ampia tettoia annessa al fabbricato** sul lato sud e sul lato ovest, in parte (porzione sul lato sud) utilizzata come posto auto e sotto la quale è presente anche un piccolo vano in muratura.
- **Fabbricato con struttura portante metallica**, pareti in parte in muratura ed in parte in metallo e plexiglass, con manto di copertura costituito da due falde, avente dimensioni di circa 7,20 metri x 4,85 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,70 metri (al centro);
- **Gazebo in legno**, avente dimensioni di circa 3,00 metri x 4,00 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,75 metri (al centro), con manto di copertura a quattro falde;
- **Fabbricato in muratura**, posto sul lato Nord del fabbricato, costituito da tavernetta e cucina, contenente, inoltre, un forno ed un caminetto.

Sotto la tettoia, sul lato ovest del fabbricato, è presente una scala metallica a due rampe che consente di accedere al terrazzo ubicato al piano primo.

È presente una recinzione costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale e due cancelli carrabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 296. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 486 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sofferetti - San Demetrio Corone (CS), piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (soggiorno-pranzo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano - Tarsia - Terranova da Sibari). 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: Chiesa S. Adriano - Chiesa di San Demetrio Megalomartire - Grotta di San Nilo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta unifamiliare per civile abitazione con struttura portante in muratura ordinaria, che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), dei quali due fuori terra, sita nel Comune di San Demetrio Corone (CS).

Il **piano seminterrato**, al quale si accede da una scala a singola rampa dal piano terra, è costituito da una tavernetta con altezza utile interna di circa 2,25 metri ed una cucina. Nella cucina è presente un forno in muratura. La pavimentazione è in mattonelle in cotto e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne della tavernetta sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in pietra e mattoni), mentre il soffitto è costituito travi e tavolato in legno. Le pareti della cucina sono

rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 metri con mattonelle di tipo ceramico, mentre il soffitto è rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiato con pittura del tipo lavabile. Nella tavernetta è presente un climatizzatore. Dalla tavernetta, attraverso una porta a singola anta in metallo e vetro, si accede ad altri due locali deposito con altezza utile di circa 1,75 metri, in cui è presente anche una cella frigorifera con porta metallica a singola anta. Le pareti interne ed il soffitto dei due locali deposito sono rifiniti con intonaco di tipo civile e la pavimentazione è costituita da piastrelle di tipo ceramico ed i due ambienti sono completi di zoccolino battiscopa.

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso principale costituito da una porta a due ante in metallo e vetro con sopraluce a semicerchio, è costituito da: anti-entrata, due disimpegni, soggiorno-pranzo, studio, due soggiorni, cucina, due camere da letto matrimoniali, tre bagni (di cui uno annesso ad una delle due camere da letto), lavanderia, ripostiglio ed un'ulteriore stanza con accesso anche esterno. Le pavimentazioni sono costituite in parte realizzate in mattonelle in gres porcellanato ed in parte in marmo e gli ambienti risultano completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Anche la lavanderia presenta una parete rivestita in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,40/1,50 metri. Le due camere da letto matrimoniali e due bagni (dei quali uno annesso ad una delle due camere da letto matrimoniali) si trovano ad un livello rialzato rispetto al resto del piano terra, al quale si accede attraverso una piccola rampa di scale. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno presenta anche un balcone con forma ad "L". Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Anche in uno dei due soggiorni è presente un caminetto. Al piano terra è presente anche una tettoia con altezza variabile da un minimo di circa 2,06 metri ad un massimo di circa 3,73 metri.

Il **piano primo**, al quale si accede attraverso una scala interna con gradini rivestiti in marmo, è costituito da: tre camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, due bagni (di cui uno annesso ad una delle camere da letto matrimoniali) e disimpegno. Nella camera da letto matrimoniale con annesso bagno è presente anche un piccolo soppalco al quale si accede attraverso una piccola scala interna ad una rampa. La camera da letto matrimoniale con annesso bagno e con soppalco si trova ad un livello rialzato rispetto al resto del piano primo, al quale si accede tramite una piccola rampa di scale. Le pavimentazioni interne sono costituite in parte in marmo, in parte parquet di legno ed in parte in mattonelle di tipo ceramico. Gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile. I soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile, tranne quelli della camera da letto matrimoniale con annesso bagno, che presentano una copertura in legno. Il piano primo presenta ampi terrazzi, di cui alcune porzioni sono coperte con tettoie con struttura portante costituita da travi e tavolati in legno. Il terrazzo sul lato Ovest del fabbricato non presenta la pavimentazione.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. È presente anche l'impianto d'allarme

Le condizioni generali risultano nel complesso molto buone.

La villetta presenta un' **ampia e curata corte** con pavimentazione in mattonelle e pietra, aiuole, siepi, piante di vario genere ed alberi di varia natura, in cui sono ubicati:

- **Ampia tettoia annessa al fabbricato** sul lato sud e sul lato ovest, in parte (porzione sul lato sud) utilizzata come posto auto e sotto la quale è presente anche un piccolo vano in muratura.
- **Fabbricato con struttura portante metallica**, pareti in parte in muratura ed in parte in metallo e plexiglass, con manto di copertura costituito da due falde, avente dimensioni di

circa 7,20 metri x 4,85 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,70 metri (al centro);

- **Gazebo in legno**, avente dimensioni di circa 3,00 metri x 4,00 metri, ed altezza variabile da 2,10 metri a 2,75 metri (al centro), con manto di copertura a quattro falde;
- **Fabbricato in muratura**, posto sul lato Nord del fabbricato, costituito da tavernetta e cucina, contenente, inoltre, un forno ed un caminetto.

Sotto la tettoia, sul lato ovest del fabbricato, è presente una scala metallica a due rampe che consente di accedere al terrazzo ubicato al piano primo.

È presente una recinzione costituita da un muretto in muratura rivestito in pietre, con sovrastante recinzione metallica, su cui sono ubicati un cancello pedonale e due cancelli carrabili.

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	279,00	x	100 %	=	279,00
Superficie commerciale piano primo	121,00	x	100 %	=	121,00
Superficie commerciale piano seminterrato (porzione tavernetta-cucina)	60,00	x	60 %	=	36,00
Superficie commerciale piano seminterrato (porzione locali deposito)	65,00	x	20 %	=	13,00
Superficie commerciale balcone piano terra (parte rialzata)	7,00	x	25 %	=	1,75
Superficie commerciale tettoia al piano terra (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale tettoia al piano terra (oltre i 25 Mq)	91,00	x	10 %	=	9,10
Superficie commerciale tettoia (posti auto)	78,00	x	35 %	=	27,30
Superficie commerciale terrazzi al piano primo (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzi al piano primo (oltre i 25 Mq)	157,00	x	10 %	=	15,70
Superficie commerciale fabbricato adibito a tavernetta ubicato sul lato nord nella corte	41,00	x	35 %	=	14,35
Superficie commerciale fabbricato con struttura portante metallica	35,00	x	20 %	=	7,00

Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq)	872,00	x	2 %	=	17,44
Totale:	1.881,00				561,64

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 San Demetrio Corone (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, l'immobile non rispetta la distanza dai confini di proprietà.

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 titolo 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**, "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:

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

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 locativo/annuo dell'immobile con annessa corte.

Calcolo delle superfici

L'Immobile analizzato, ad uso residenziale, è costituito da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, oltre a locali accessori ed alla corte esclusiva.

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

La superficie commerciale totale è pari a **561,64 mq** ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie commerciale piano terra = 279,00 mq x indice 100% = 279,00 mq
- Superficie commerciale piano primo = 121,00 mq x indice 100% = 121,00 mq
- Superficie commerciale piano seminterrato (porzione tavernetta-cucina) = 60,00 mq x indice 60% = 36,00 mq
- Superficie commerciale piano seminterrato (porzione locali deposito) = 65,00 mq x indice 20% = 13,00 mq
- Superficie commerciale balcone al piano terra (parte rialzata) = 7,00 mq x indice 25% = 1,75 mq
- Superficie commerciale tettoia al piano terra (fino a 25 Mq) = 25,00 mq x indice 35% = 8,75 mq
- Superficie commerciale tettoia al piano terra (oltre i 25 Mq) = 91,00 mq x indice 10% = 9,10 mq
- Superficie commerciale tettoia (Posti auto) = 78,00 mq x indice 35% = 27,30 mq
- Superficie commerciale terrazzi al piano primo (fino a 25 Mq) = 25,00 mq x indice 35% = 8,75 mq
- Superficie commerciale terrazzi al piano primo (oltre i 25 Mq) = 157,00 mq x indice 10% = 15,70 mq
- Superficie commerciale fabbricato adibito a tavernetta ubicato sul lato nord = 41,00 mq x indice 35% = 14,35 mq
- Superficie commerciale fabbricato con struttura portante metallica = 35,00 mq x indice 20% =

7,00 mq

- Superficie commerciale corte (fino a 25 Mq) = 25,00 mq x indice 10% = 2,50 mq
- Superficie commerciale corte (oltre i 25 Mq) = 872,00 mq x indice 2% = 17,44 mq

Per quanto concerne l'area della corte, è stata considerata al netto delle superfici occupate dai fabbricati.

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, per quanto concerne la zona di ubicazione dell'immobile R1 (Extraurbana/Aree Rurali), fa riferimento solo ad abitazioni di tipo economico, mentre l'immobile in oggetto è classificato catastalmente come abitazione di tipo civile.

Pertanto si è fatto riferimento alla zona B1 (Centrale/Centro Storico e aree limitrofe), riferita al primo semestre del 2024, in cui è riportata anche la tipologia "Abitazioni Civili": 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 civile e si è preso in considerazione il **Val. loc. O.M.I. (massimo) = 2,4 €/mq/mese;**

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo:

$$RI \ 561,64 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 16.175,23/\text{anno}$$

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 lorda di € 1.347,94, pari ad un canone lordo annuo di € 16.175,23.

Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, 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:

$$Rn = 0,70 \times 16.175,23 \text{ €/anno} = 11.322,66 \text{ €/anno.}$$

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

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

$$Af = \text{€ } 11.322,66 (1,02^{20} - 1)/0,03 = \text{€ } 183.407,24$$

Pertanto il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, per un periodo di 20 anni, è pari a € 183.407,24.

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. Nel caso in esame si è considerata la sola quota relativa alla demolizione dell'appartamento oggetto della procedura comprensiva delle seguenti voci:

- a. oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza: tali oneri sono quantificati in **€ 27.000,00 (ventisette mila/00)**, in funzione della volumetria della villetta e dei locali accessori.
- 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 computate 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 soprariportate è possibile desumere quale "Costo di demolizione (Cd)" il seguente valore:

$$Cd = a + b + c = € 27.000,00 + 1.000,00 + 700,00 = € 28.700,00$$

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:

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

essendo:

$$Af = € 183.407,24$$

$$Cd = € 28.700,00$$

$$\text{Valore dell'immobile} = € 183.407,24 - € 28.700,00 = € 154.707,24 \text{ arrotondato ad } € 154.707,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	154.707,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 154.707,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154.707,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 San Demetrio Corone (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, l'immobile non rispetta la distanza dai confini di proprietà.

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 titolo 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**, "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.

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	villa singola	561,64	0,00	154.707,00	154.707,00
				154.707,00 €	154.707,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.207,00**

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: **€. 153.207,00**

data 01/02/2025

il tecnico incaricato

Mario Laurito