



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/1989

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:
Avv. STEFANO GOTTUSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. GIOVANNI CARAVETTA

CF: CRVGNN65L28H579I
con studio in ROSSANO (CS) VIA REMIA, 4
telefono: 0983293101
email: archgiocaravetta@libero.it
PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 163/1989

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate, costituito da 4 vani ed un bagno. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto L' ingresso avviene dalla strada denominata via Dei Mille, attraverso una corte comune di circa 510 mq.

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

- foglio 27 particella 479 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: VIA DEI MILLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE
Coerenze: CORTE COMUNE AL FABBRICATO
L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato a due piani f.t. avente una corte comune di circa 510 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.319,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.887,10
Data della valutazione:	04/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Anche se l'immobile risulta libero, sporadicamente viene usato dal proprietario, il signor ██████████, poichè sul retro del fabbricato, lo stesso, cura un piccolo orto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/12/1989 a Cosenza Ufficio provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 38492 e R.P. 27276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Castrovillari

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'area cui fa parte il suddetto fabbricato ed il terreno di corte è soggetta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n° 64 e ss.mm.ii..., al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n- 1497 del 29 giugno 1939).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Donazione (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di Notaio Italo Scornajenghi ai nn. 294664 Rep. e 36684 Rac. di repertorio, registrato il 19/11/1991 a Cosenza ai nn. 6048, trascritto il 27/11/1991 a Cosenza

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Assegnazione dall' OVS (Opera Valorizzazione della Sila) (fino al 31/10/1991), con atto stipulato il 19/12/1958 a firma di Notaio Cirianni, registrato il 08/01/1959 a Cassano ai nn. 196 Vol. 102.

Bene riscattato con Atto Notaio M. Mancini in data 29 Aprile 1987, reg. a Cosenza il 04/05/1987 al n. 4400.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967, come anche specificato nella perizia precedente e dalle dichiarazioni fatte dal donante nell'Atto di donazione (allegato).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'anno di costruzione del fabbricato è antecedente al 1 settembre 1967, perciò la conformità urbanistica è confermata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate, costituito da 4 vani ed un bagno. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto L' ingresso avviene dalla strada denominata via Dei Mille, attraverso una corte comune di circa 510 mq.

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

- foglio 27 particella 479 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: VIA DEI MILLE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DONAZIONE
Coerenze: CORTE COMUNE AL FABBRICATO
L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato a due piani f.t. avente una corte comune di circa 510 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dall'alto con indicate particelle dei lotti



Mappa otofoto con zone in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto l'appartamento è ubicato a piano terra di un fabbricato a due piani f.t., Ad esso si accede da un ingresso indipendente dalla strada denominata via Dei Mille, che porta al mare, da dove ci si immette in una corte comune, di circa 510 mq. L'immobile è composto da una camera da letto, cucina, sala da pranzo, bagno ed un magazzino al quale si accede sia dall'interno dell'appartamento, tramite una porta realizzata successivamente nella parete adiacente al bagno, sia dalla corte comune. Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti interni, alcuni forniti di persiana esterna, sempre in legno, e versano in cattive condizioni. La porta d'ingresso è in legno mentre la porta del magazzino è in ferro. Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni sono in graniglia, l'impianto è realizzato fuori traccia, quindi non a norma. Le murature intonacate con intonaco civile, pitturate di bianco, presentano varie macchie di umidità di risalita. Il bagno, per circa 180 cm d'altezza è rivestito con mattonelle in ceramica e al suo interno sono posizionati un lavabo, un water ed un piatto doccia tutti in ceramica bianca di tipo economico. L'appartamento presenta un'altezza di ml 2,80 mentre il magazzino di ml 2,40. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 67,80, quella del magazzino è pari a mq 22,50. La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 46,20, quella del magazzino è pari a mq 16,40. In dettaglio: camera mq 18,80, camera mq 10,90, cucina mq 10,50, bagno mq 6,00. Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso mediocre.

CLASSE ENERGETICA:



[131.12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7802928000060603 registrata in data 02/04/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
Magazzino/box	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	90,00				79,00



Planimetria catastale piano terra



Prospetto nord-ovest vista dalla strada comunale, Via Dei Mille

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Agenzie delle Entrate/agenzia delle Entrate), dell'anno 2020 - semestre 2, per la tipologia del fabbricato in oggetto (Abitazioni di tipo economico), si hanno dei valori di mercato al mq, da un minimo di € 590,00 ed un massimo di € 730,00; facendo la media dei due valori si ottiene:

$$€590,00 + €730,00 = €1.320,00/2 = €660,00 \text{ al mq}$$

$$\text{mq } 79 \times €660,00 = €52.140,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.140,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione e manutenzione mediocre	-7.821,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.319,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.319,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima, utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto, è quello dei valori, minimi e massimi, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (OMI), poichè dalla ricerca di atti di

vendita di altri immobili, riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, per gli ultimi anni, nella zona non si è fatto nessun contratto di alienazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio CS, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate)

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	79,00	0,00	44.319,00	44.319,00
				44.319,00 €	44.319,00 €

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: **€ 44.319,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.431,90**

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: **€ 39.887,10**

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 163/1989

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato a due piani f.t. di una casa colonica dell'OVS (Opera per la valorizzazione della sila), con struttura portante in muratura ordinaria e copertura a due falde inclinate, costituito da 3 vani ed un bagno. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto. L'ingresso avviene dalla strada denominata via Dei Mille, attraverso una corte comune di circa 510 mq, dalla quale si arriva ad una scala esterna che conduce all'immobile.

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

- foglio 27 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via dei Mille, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con strada, a sud con p.lla 480, ad est con p.lla 1142 e ad ovest con p.lla 480.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.611,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.749,90
Data della valutazione:	04/04/2021

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/12/1989 a Cosenza ai nn. 38492R.g. e 27276 R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario . Tribunale di Castrovillari

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'area cui fa parte il suddetto fabbricato e terreno di corte è soggetta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n° 64 e ss.mm.ii..., al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n- 1497 del 29 giugno 1939).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di Notaio Italo Scornajenhi ai nn. 294664 R.p. e 36684 Racc. di repertorio, registrato il 19/11/1991 a Cosenza ai nn. 6048, trascritto il 27/11/1991 a Cosenza ai nn. 24874 R.g. e 21012 R.s.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita con patto di riservato dominio (fino al 31/10/1991), con atto stipulato il 19/12/1958 a firma di Notaio Cirianni, registrato il 08/01/1959 a Cassano ai nn. 196 Vol. 102.

Bene riscattato con Atto Notaio M. Mancini in data 29 Aprile 1987, reg. a Cosenza il 04/05/1987 al n.

4400.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte il lotto 2 è antecedente al 1967, per come dichiarato dal precedente ctu e da come dichiarato dal donante nell'atto di donazione. Pertanto la conformità urbanistica è rispettata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte il lotto 2 è antecedente al 1967, per come dichiarato dal precedente ctu e da come dichiarato dal donante nell'atto di donazione. Pertanto la conformità urbanistica è rispettata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato a due piani f.t. di una casa colonica dell'OVS (Opera per la valorizzazione della sila), con struttura portante in muratura ordinaria e copertura a due falde inclinate, costituito da 3 vani ed un bagno. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto. L'ingresso avviene dalla strada denominata via Dei Mille, attraverso una corte comune di circa 510 mq, dalla quale si arriva ad una scala esterna che conduce all'immobile.

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

- foglio 27 particella 479 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via dei Mille, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con strada, a sud con p.lla 480, ad est con p.lla 1142 e ad ovest con p.lla 480.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Appartamento al 1° piano, vista scala esterna e corte comune



Appartamento al 1° piano, vista da via De Mille

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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto della zona in oggetto



vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto l'appartamento è ubicato a piano primo di un fabbricato a due piani f.t., Ad esso si accede dalla strada denominata via Dei Mille, che porta al mare, da dove ci si immette in una corte comune, di circa 510 mq, dalla quale tramite una scala esterna in muratura si arriva al pianerottolo d'ingresso. L'immobile è composto da una camera da letto, cucina, sala da pranzo, bagno. Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti interni, forniti di persiana esterna, sempre in legno, e versano in cattive condizioni. La porta d'ingresso è in legno e vetro adue ante. Le porte interne sono in legno, le pavimentazioni sono in graniglia, l'impianto è realizzato fuori traccia, quindi non a norma. Le murature intonacate con intonaco civile, pitturate di bianco, presentano varie macchie di umidità e condensa. Il bagno, per circa 180 cm d'altezza è rivestito con mattonelle in ceramica e al suo interno sono posizionati un lavabo, un water ed un piatto doccia tutti in ceramica bianca di tipo economico. L'appartamento presenta un'altezza di ml 2,80. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 60,00. La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 42,80. In dettaglio: camera mq 18,90, camera mq 9,90, cucina mq 11,20, bagno mq 2,80. Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso scarsa.

CLASSE ENERGETICA:



[137.92 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 7802928000060637 registrata in data 02/04/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



Pianta piano primo catastale

Prospetto Nord.Est vista su scala esterna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Agenzie delle Entrate Agenzia delle Entrate), dell'anno 2020 - semestre 2, per la tipologia del fabbricato in oggetto (Abitazioni di tipo economico), si hanno dei valori di mercato al mq, da un minimo di € 590,00 ed un massimo di € 730,00; facendo la media dei due valori si ottiene:

$$€590,00 + €730,00 = €1.320,00/2 = €660,00 \text{ al mq}$$

$$60 \text{ mq} \times €660,00 = €39.600$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso mediocre.	-5.940,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima, utilizzato per la stima dell'immobile in oggetto, è quello dei valori, minimi e massimi, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (OMI), poichè dalla ricerca di atti di vendita di altri immobili, riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, per gli ultimi anni, nella zona non si è fatto nessun contratto di alienazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio CS, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate)

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	60,00	0,00	33.660,00	33.660,00
				33.660,00 €	33.660,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso mediocre.	-15%	-5.049,00
		5.049,00 €

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: **€ 28.611,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.861,10**

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: **€ 25.749,90**

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 163/1989

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **14.700,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a seminativo, di 14.700 mq, ubicato alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio. L'accesso al terreno avviene dalla strada che si innesta a circa 3 chilometri dalla superstrada E 90, Taranto-Reggio Calabria, denominata via Dei Mille. Presenta una forma rettangolare e una giacitura pianeggiante..

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 480 (catasto terreni), superficie 14780, reddito agrario 34,16 € reddito dominicale 79,72 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord parte con strada e parte con p.lla 479; a Sud con p.lle 59 e 26, ad Est con p.lle: 1142, 1143, 1275, 1276, 1277, 1280, 1281, 1282 e 1283; ad Ovest con p.lle 1146, 1214 e 768. L'intestatario catastale del terreno in oggetto risulta a tutt'oggi ██████████ (defunto), padre donante di ██████████ attuale proprietario del bene.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.700,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 225.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.130,00
Data della valutazione:	04/04/2021

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: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/12/1989 a Cosenza ai nn. 38492R.g. e 27276 R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario . Tribunale di Castrovillari

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'area cui fa parte il suddetto terreno è soggetta al **vincolo sismico** di cui alla legge 2 febbraio 1974, n° 64 e ss.mm.ii..., al **vincolo paesaggistico ambientale** ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n- 1497 del 29 giugno 1939).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di Notaio Italo Scornajenhi ai nn. 294664 R.p. e 36684 Racc. di repertorio, registrato il 19/11/1991 a Cosenza ai nn. 6048, trascritto il 27/11/1991 a Cosenza ai nn. 24874 R.g. e 21012 R.s.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita con patto di riservato dominio (fino al 31/10/1991), con atto stipulato il 19/12/1958 a firma di Notaio Cirianni, registrato il 08/01/1959 a Cassano ai nn. 196 Vol. 102.

Bene riscattato con Atto del Notaio M.Mancini in data 29/04/1987, reg. a Cosenza il 04/05/1987 al n. 4400.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno in oggetto ha un'estensione totale di Ha 01.47.00 (mq 14.700), di cui per circa **mq 4.000** ricadenti in **zona E** (agricola ex G4) e i rimanenti **mq 10.700** in **zona F** (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale). In seguito all'approvazione della L.R. n° 28 del 5 Agosto 2016 che modifica l'articolo 35 della L.R. n° 19 del 16 Aprile 2002 d ss.ii. così come segue: I Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti....OmissisAi restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli art. 50, 51 e 52 della L.R. n° 19 del 16 Aprile 2002 e ss.ii. salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione del PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60 della L.R. n° 19 del 16 Aprile 2002 e ss.ii.. **Alla zona "G4", in virtù della Legge Regionale sopracitata è estesa la Destinazione Agricola, mentre la zona "F" (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale) resta con tale destinazione.** Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistico allegato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/04/1993 e successiva variante alle N.T.A. approvata con D.P.G.R. n° 666 del 01/12/1998., l'immobile ricade in zona E (ex zona G4) e zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche). Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona E agricola: - Standard di edificabilità: 0,013 mq su mq di superficie utile; - Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o di commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo; - Lotto minimo 10.000 mq; Per zona F - imax edificabilità pari a 3,00 mc/mq . Il titolo è riferito solamente al Terreno. In seguito all'approvazione della L.R. n. 28 del 28/05/2016 che ss.ii.. che modifica l'articolo 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002 e ss.ii. il P.R.G. è decaduto (vedi Certificato di Destinazione Urbanistico allegato).

Per le zone F l'Indice di edificabilità: I_{max} = 3,00 mc/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il terreno a tutt'oggi risulta intestato a [REDACTED] (donante defunto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cambio intestazione proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- Cambio intestatario della proprietà: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

**TERRENO PARTE ZONA AGRICOLA E PARTE ZONA
F**

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **14.700,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a seminativo, di 14.700 mq, ubicato alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio. L'accesso al terreno avviene dalla strada che si innesta a circa 3 chilometri dalla superstrada E 90, Taranto-Reggio Calabria, denominata via Dei Mille. Presenta una forma rettangolare e una giacitura pianeggiante..

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 480 (catasto terreni), superficie 14780, reddito agrario 34,16 € reddito dominicale 79,72 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord parte con strada e parte con p.lla 479; a Sud con p.lle 59 e 26, ad Est con p.lle: 1142, 1143, 1275, 1276, 1277, 1280, 1281, 1282 e 1283; ad Ovest con p.lle 1146, 1214 e 768.
L'intestatario catastale del terreno in oggetto risulta a tutt'oggi [REDACTED] (defunto), padre donante di [REDACTED] attuale proprietario del bene.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: inesistente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo ,Il terreno



Terreno Lotto 3 vista da
Sud verso Nord



Terreno Lotto 3 vista da Nord verso Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ortofoto lotti in oggetto



vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto il terreno presenta una estensione di circa 14.700 mq è si trova in zona mista, parte in zona E (agricola, ex G4) e parte in zona F ((Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche), presenta una giacitura pianeggiante, con forma rettangolare ed è facilmente raggiungibile anche con mezzi di grandi dimensioni. Si trova nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno" . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto. Ad esso si accede da Nord dalla strada denominata via Dei Mille. Al suo interno si trova attacco di acqua per irrigazione. Al momento del sopralluogo effettuato il terreno era libero da colture. Non presenta servitù di passaggio o altro.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno zona E (agricola)	1.066,00	x	100 %	=	1.066,00
Terreno zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche)	13.634,00	x	100 %	=	13.634,00
Totale:	14.700,00				14.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione che è stato adottato per la valutazione è quello della comparazione dei prezzi di mercato ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; Delibera 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili; valori Exeo 2018 (valori unitari in euro per ettaro). A queste si sono fatti i dovuti aggiustamenti con i quali si provvede a correggere il prezzo di un terreno di confronto, al fine di trasformarlo nel valore del terreno in esame: localizzazione, tipologia/qualità, esistenza di vincoli, caratteristiche del sito, caratteristica orografica ecc.

1. Per quanto detto la valutazione della parte di terreno che ricade in zona Agricola, ex zona G4, di circa 4.000 mq, la fonte principale sono gli atti vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dalla loro comparazione è emerso che il valore di un terreno agricolo risulta essere di 1,76 euro, ma quello con le stesse caratteristiche di quella in oggetto, nelle vicinanze, ha un valore di 2,97 euro al mq; considerando che il terreno in oggetto si trova in zona pianeggiante, a circa 3 chilometri dalla E 90, con accesso diretto dalla strada denominata via dei mille, che sul posto si trova attacco di acqua per l'irrigazione. che il terreno è incolto ma privo di sterpaglie, dai prezzi medi di vendita, si può stimare in 3,00 euro al mq, (vedasi tabella atti notarili con valori terreni, allegata)
2. Per quanto detto la valutazione della parte di terreno che ricade in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) di circa 10.700 mq, la fonte principale sono i dati del comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili. risulta un valore pari ad euro 20,00 al mq.

Da queste considerazioni, si ottiene:

- Per il terreno in zona E €3,00 x 4.000 mq = **€12.000,00**
- Per il terreno in zona F €20,00 x 10.700 mq = **€214.00,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **226.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 226.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 226.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il **criterio di valutazione** che è stato adottato per la valutazione è quello della **comparazione dei prezzi di mercato** ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; Delibera 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili; valori Exeo 2018 (valori unitari in euro per ettaro). A queste si sono fatti i dovuti aggiustamenti con i quali si provvede a correggere il prezzo di un terreno di confronto, al fine di trasformarlo nel valore del terreno in esame: localizzazione, tipologia/qualità, esistenza di vincoli, caratteristiche del sito, caratteristica orografica ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio CS, osservatori del mercato immobiliare Exeo (valori unitari in euro per ettaro), ed inoltre: Ufficio delle entrate, atti notarili

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 parte zona agricola e parte zona F	14.700,00	0,00	226.000,00	226.000,00
				226.000,00 €	226.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 225.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 22.570,00**

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:

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:	€ 203.130,00

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 163/1989

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **2.550,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di 2550 mq, con sovrastante fabbricato (villetta) e fabbricato tipo container, costruiti abusivamente. Esso è ubicato alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1146 (catasto terreni), superficie 1250, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/06/2010 prot. n. CS 1767 21 in atti dal 15/06/2010
Coerenze: A Nord con strada, a Sud con p.lla 1214 e p.lla 1183, ad Est con p.lla 480 e ad Ovest con p.lla 1147.
- foglio 27 particella 1147 (catasto terreni), superficie 1300, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/06/2010 prot. n. CS 1767 21 in atti dal 15/06/2010
Coerenze: A Nord con strada, a Sud con p.lla 1121, ad Est con p.lla 1146 e ad Ovest con p.lla con p.lla 1183.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: inesistenti ,Il terreno

B **Villetta unifamiliare + Fabbricato tipo container** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **224,00** mq

I fabbricati (villetta e tipo container) sono ubicati contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova, su via Dei Mille, l'immobile in oggetto,

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

- (catasto fabbricati), consistenza 0
NON SONO PRESENTI I DATI CATASTALI POICHE' IL FABBRICATO RISULTA ESSERE SIA ABUSIVO CHE NON ACCATASTATO.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.774,00 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:	€ 7.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.650,00
Data della valutazione:	04/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nell'immobile vivono [REDACTED] (figlia di [REDACTED] [REDACTED], entrambe esecutate poichè donatrici di beni che il fù [REDACTED] ha loro donato con atto di Donazione), il convivente [REDACTED] ed il loro figlio [REDACTED]. Nel verbale redatto al momento del secondo sopralluogo, del 14/11/2020, il signor [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è stato da lui costruito sul terreno della madre della sua convivente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/06/2008 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 18731 R.G. - 3056 R.P. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €908.658,22.

Importo capitale: €454.329,11 .

La formalità è riferita solamente a 481/768/769.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 20/03/2009 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 7271 R.G - 1229 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €231.486,44.

Importo capitale: €115.743,22.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

La particella 767 è quella dalla quale con il frazionamento del 15/06/2010 è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/04/2010 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 12386 R.G. - 2637 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €33.157,02.

Importo capitale: €16.578,51.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

La particella 767 è quella dalla quale con il frazionamento del 15/06/2010 è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 03/11/2017 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 3010 R.P. e 29112 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 03/11/2017 - 3010 R.P. e 29112 R.G. RRUOLO DI AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €179.022,26.

Importo capitale: €89.511,13.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 27 PARTICELLE: 1146-1147 DEL TERRENO IN OGGETTO. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/05/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 20277 R.G. - 8168 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01.

Importo ipoteca: €72.330,12.

Importo capitale: €36.165,06.

La formalità è riferita solamente a PART. 767/768/769 .

La particella 767 è quella dalla quale con il frazionamento del 15/06/2010 è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/09/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 34443 R.G. - 13085 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €66.405,94.

Importo capitale: €33.202,97.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

La particella 767 è quella dalla quale con il frazionamento del 15/06/2010 è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/03/2003 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 6958 R.G. - 1053 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTI DA ART.16 DEL D. LGS.26/02/1999 N.46.

Importo ipoteca: €263.655,40.

Importo capitale: €131.827,70.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLA N. 481.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 (terreni in oggetto) e 1148.

ipoteca **legale**, iscritta il 14/03/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 9937 R.G.-3522 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €64.850,76.

Importo capitale: €32.425,38.

La formalità è riferita solamente a PART. 481.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/12/1989 a Cosenza ai nn. 38492R.g. e 27276 R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario . Tribunale di Castrovillari

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:

Per il fabbricato, costruito sul terreno oggetto di perizia, poichè per esso è stata emanata in data 07/02/2012 una ORDINANZA di demolizione di ed una successiva INOTTEMPERANZA all'Ordine di demolizione in data 06/08/2012 (Allegati), è prevista la sua DEMOLIZIONE i cui costi ammontano ad €38.400,00 (vedasi preventivo ditta specializzata).

L'area è soggetta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n* 64 e ss.mm.ii..., al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n- 1497 del 29 giugno 1939). (Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ognuno di proprietà, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 21/10/1991 a firma di Notaio Italo Scornajenhi ai nn. 294664 R.p. e 36684 Racc. di repertorio, registrato il 19/11/1991 a Cosenza ai nn. 6048, trascritto il 07/11/1991 a Cosenza ai nn. 24874 R.g. e 21012 R.s.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita con patto di riservato dominio (fino al 31/10/1991), con atto stipulato il 19/12/1958 a firma di Notaio Cirianni, registrato il 08/01/1959 a Cassano ai nn. 196 Vol. 102.

Riscattato con Atto del Notaio M.Mancini in data 29/04/1987, reg. a Cosenza il 04/05/1987 al n. 4400.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL FABBRICATO RISULTA PRIVO DI QUALSIASI TITOLO EDILIZIO. Per esso è stata emessa **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** in data 07/02/2012 e successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di Demolizione in data 06/08/2012.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/04/1993 e successiva variante alle N.T.A. approvata con D.P.G.R. n° 666 del 01/12/1998., l'immobile ricade in zona E agricola (ex zona G4) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Per le zone E (agricole) - Standard di edificabilità: 0,013 mq su mq di superficie utile; - Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o di commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo; - Lotto minimo 10.000 mq; . In seguito all'approvazione della L.R. n. 28 del 28/05/2016 che ss.ii. che modifica l'articolo 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002 e ss.ii. il P.R.G. è decaduto (vedi Certificato di Destinazione Urbanistico allegato).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il fabbricato costruito sul terreno oggetto di perizia, non si possono dare giudizi di conformità, poichè per esso è stata emanata in data 07/02/2012 una **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 06/08/2012 (Allegati).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **2.550,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di 2550 mq, con sovrastante fabbricato (villetta) e fabbricato tipo container, costruiti abusivamente. Esso è ubicato alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno" , . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1146 (catasto terreni), superficie 1250, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/06/2010 prot. n. CS 1767 21 in atti dal 15/06/2010
Coerenze: A Nord con strada, a Sud con p.lla 1214 e p.lla 1183, ad Est con p.lla 480 e ad Ovest con p.lla 1147.
- foglio 27 particella 1147 (catasto terreni), superficie 1300, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/06/2010 prot. n. CS 1767 21 in atti dal 15/06/2010
Coerenze: A Nord con strada, a Sud con p.lla 1121, ad Est con p.lla 1146 e ad Ovest con p.lla con p.lla 1183.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: inesistenti ,Il terreno



Terreno con sovrastante fabbricati abusivi



Terreno part. 1146-1147

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Ortofoto zona in oggetto



vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma rettangolare, con giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile poichè il lato a nord della proprietà è adiacente alla strada denominata via Dei Mille ed è completamente recintato: a nord, verso la strada, da un muro intonacato di circa un metro d'altezza sormontato da una struttura in ferro a formare delle fascie di circa 10 cm., mentre sul restante perimetro con paletti in ferro e rete a maglie. Su detto terreno sono stati costruiti, senza alcun titolo autorizzatorio: una villetta ad un piano fuori terra e sulla quale pendono sia un'ordinanza alla demolizione sia una Inottemperanza alla demolizione (si prevede al demolizione) e un fabbricato tipo container (anche esso da demolire).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno comprensivo del terreno di sedime del fabbricato	2.550,00	x	100 %	=	2.550,00
Totale:	2.550,00				2.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto detto, la valutazione della parte di terreno che ricade in zona Agricola E, ex zona G4, la fonte principale sono gli atti vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dalla loro comparazione è emerso che il valore di un terreno agricolo risulta essere di 1,76 euro, ma quello avente le medesime caratteristiche di quella in oggetto, poichè è ubicata nelle immediate vicinanze (part. 890), risulta con un valore pari a 2,97 euro al mq; considerando che il terreno in oggetto si trova in zona pianeggiante, a circa 3 chilometri dalla E 90, con accesso diretto dalla strada principale, denominata via Dei Mille, che sul posto si trova attacco di acqua per l'irrigazione, che il terreno è recintato e con ingresso indipendente, si può stimare in 3,00 euro al mq,

Per questo si ha:

$$2.550 \text{ mq} \times \text{€}3,00 = \text{€}7.650,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.650,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

**VILLETTA UNIFAMILIARE + FABBRICATO TIPO
CONTAINER**

DI CUI AL PUNTO B

Villetta unifamiliare + Fabbricato tipo container a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **224,00** mq
I fabbricati (villetta e tipo container) sono ubicati contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno" , . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova, su via Dei Mille, l'immobile in oggetto,

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

- (catasto fabbricati), consistenza 0
NON SONO PRESENTI I DATI CATASTALI POICHE' IL FABBRICATO RISULTA ESSERE SIA ABUSIVO CHE NON ACCATASTATO.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.



Villetta abusiva su Lotto 4



Fabbricato tipo container abusivo su Lotto 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Ortofoto zona in oggetto



vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto il fabbricato, **villetta unifamiliare**, realizzato senza alcun titolo autorizzatorio, è ad un piano fuori terra, con copertura a falde, di circa 180 mq di superficie, con struttura in cemento armato e tamponatura in blocchetti di "poroton" con sovrastante cappotto termico. La sua superficie presenta una forma rettangolare di circa ml. 15 x ml. 12, è così costituita: ingresso-soggiorno-cucina, con ripostiglio attiguo, disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto, di cui una con bagno e cabina armadio, una lavanderia ed un altro bagno.

Fabbricato tipo container, di forma rettangolare di circa 10,20 x 3,88 ml ad un piano fuori terra, realizzato con struttura portante in profilati di ferro e tamponati con pannelli coibentati; pannelli usati anche come manto di copertura poggianti su capriate reticolari in ferro. A copertura della zona d'ingresso è stato realizzato un porticato avente misure 10,20 ml. x 2,96 ml con struttura anch'essa in ferro e coperto con pannelli coibentati. All'interno si trovano un soggiorno cucina, una camera da letto ed un bagno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Villetta unifamiliare	184,00	x	100 %	=	184,00
Fabbricato tipo container	40,00	x	100 %	=	40,00

Totale:	224,00	224,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dagli accessi agli Atti presso il comune di Cassano Allo Ionio è emerso che sulla villetta è stata emanata in data 07/02/2012 una **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 06/08/2012 (Allegati). Per queste motivazioni si è fatto un computo, tramite una ditta specializzata, un preventivo per la **demolizione**, carico e trasporto in discarica autorizzata, smaltimento dei materiali, **che ammonta ad €37.400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Per il **terreno** il **criterio di valutazione** che è stato adottato per la sua valutazione è quello della **comparazione dei prezzi di mercato** ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; Delibera 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili; valori Exeo 2018 (valori unitari in euro per ettaro). A queste si sono fatti i dovuti aggiustamenti con i quali si provvede a correggere il prezzo di un terreno di confronto, al fine di trasformarlo nel valore del terreno in esame: localizzazione, tipologia/qualità, esistenza di vincoli, caratteristiche del sito, caratteristica orografica ecc.
- Per il **fabbricato** si è computato il **costo di demolizione** per il ripristino dello stato dei luoghi, tramite preventivo per la demolizione, carico e trasferimento in discarica autorizzata e smaltimento dei materiali. (Vedasi preventivo ditta specializzata)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio CS, osservatori del mercato immobiliare Exeo (valori unitari in euro per ettaro), ed inoltre: Ufficio delle Entrate, atti notarili

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	2.550,00	0,00	7.650,00	7.650,00
B	Villetta unifamiliare + Fabbricato tipo container	224,00	0,00	0,00	0,00
				7.650,00 €	7.650,00 €

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: **€ 7.650,00**

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: **€ 7.650,00**

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 163/1989

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno in zona mista (E ed F)** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **2.670,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con sovrastante fabbricato realizzato abusivamente. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale, all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1183 (catasto fabbricati), consistenza 2670, indirizzo catastale: Contrada Bruscata Grande snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 10/01/2013 prot. n. CS 0006313
Coerenze: a Nord con p.lla 1146 e 1147; a Sud con p.lla 1214 ; ad Est con p.lla 1214 e ad Ovest con p.lle 11121-841-754.
I sub sono riferiti: sub 7 piano terra; sub 8 piano primo; sub 9 piano secondo; sub 10 corpo scala e sub 11 corte comune.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

B **Fabbricato a 3 piani f.t. abusivo** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **1.107,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1183 sub. 7-8-9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Bruscata Grande snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/11/2013
Coerenze: a Nord con p.lle 1146 e 1147; a Sud con p.lla 1214; ad Est con p.lla 1214 e ad Ovest con p.lle 1121, 841 e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.

C **TERRENO MISTO ZONA E-F** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con sovrastante fabbricato realizzato abusivamente. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto L' ingresso avviene da una stradina che si innesta con la strada denominata via Dei Mille.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1214 (catasto terreni), superficie 8140, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/01/2013 prot. n. CS 0006313
Coerenze: a Nord con p.lle 1146-1183; a sud con p.lla 768-769; ad Est con p.lle 1-722-717-736-737-738-739.756-190-445-1066; ad Ovest con p.lla 480.

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE il terreno

D **capannone industriale** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **917,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale realizzato abusivamente, ubicato in contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto. All'interno della stessa area è stato realizzato un fabbricato ad un piano f.t. uso magazzini deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7,70 (media). Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 0
IL FABBRICATO NON RISULTA ACCATASTATO

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

E **Terreno in zona F** a CASSANO ALLO IONIO, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **638,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 768 (catasto terreni), superficie 638, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/10/2001 prot. n. 301466
Coerenze: a Nord con p.lla 1214; a Sud con part. 26; ad Est con p.lla 769 e ad Ovest con p.lla 480

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Pianeggiante.

F **Terreno in zona F** a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 769 (catasto terreni), superficie 562, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/10/2001 prot. n. 301466
Coerenze: a Nord con p.lla 1214; a Sud con p.lla 26; ad Est con p.lla 690 e ad Ovest con p.lla 768

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.034,30 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:	€ 41.115,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.115,00
Data della valutazione:	04/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che il piano terra, del fabbricato multipiani, era occupato dalla BF Trasporti di [REDACTED] (esecutati), come anche il capannone, in cui erano ricoverati alcuni automezzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 20/03/2009 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 7271 R.G. - 1229 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 231.486,44.

Importo capitale: €115.743,22.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

Dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/04/2010 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 12386 R.G. - 2637 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €33.157,02.

Importo capitale: €16.578,51.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

Dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 11/03/2003 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 6958 R.G. - 1053 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D. LGS.26/02/1999 N.46.

Importo ipoteca: €263.655,40.

Importo capitale: €131.827,70.

La formalità è riferita solamente a 481.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/03/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 9937 R.G. - 3522 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €64.850,76.

Importo capitale: €32.425,38.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLA 481.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/05/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 20277 R.G. - 8168 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01.

Importo ipoteca: €72.330,12.

Importo capitale: €36.165,06.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLE 67/768/769.

Dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori

terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/09/2005 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 34443 R.G. - 13085 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €66.405,94.

Importo capitale: €33.202,97.

La formalità è riferita solamente a 767/768/769.

Dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/06/2008 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 18731 R.G. - 3056 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: €908.658,22.

Importo capitale: €454.329,11.

La formalità è riferita solamente a 481/768/769.

La particella 481 è quella dalla quale con il frazionamento del 05/10/2001 sono scaturite le particelle 767, 768 e 769; dal frazionamento del 15/06/2010 con la soppressione della particella 767 sono scaturite le particelle 1146, 1147 e 1148; la particella 1148 a sua volta con l'accatastamento del fabbricato a tre piani fuori terra (vedasi tipo mappale del 10/01/2013), è stata soppressa e da essa sono scaturite le particelle 1183 (catasto fabbricati) e la particella 1214 (terreni).

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 03/11/2017 a Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Pubblicità Immobiliare ai nn. 29112 R.G. - 3010 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €179.022,26.

Importo capitale: €89.511,13.

La formalità è riferita solamente a 768/769/1146/1147/1183/1214.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/12/1989 a Cosenza ai nn. 38492R.g. e 27276 R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario . Tribunale di Castrovillari

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:

- **Per il fabbricato pluripiano** (costruito sul terreno oggetto di perizia, part. 1183), poichè per esso è stata emanata in data 05/11/1996 – 13/11/1996 – 28/11/1996 una ORDINANZA DI DEMOLIZIONE ed una successiva INOTTEMPERANZA all'ordine di demolizione in data 19/09/1997 (Allegati), è prevista la sua **DEMOLIZIONE** i cui costi per ammontano ad **€95.600,00** (vedasi preventivo ditta specializzata).

- **Per il capannone industriale** (costruito sul terreno della particella 1214), opichè è stata emanata in data 25/05/2016 una **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'ordine di demolizione in data 23/10/2017 (Allegati), è prevista la sua **DEMOLIZIONE** i cui costi ammontano ad **€ 72.000,00**, comprensivi dei costi per la demolizione anche dei magazzini anche essi abusivi.

- L'area è soggetta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n* 64 e ss.mm.ii..., al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n- 1497 del 29 giugno 1939).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ognuno di proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di Notaio Italo Scornajenhi ai nn. 294664 R.p. e 36684 Racc di repertorio, registrato il 19/11/1991 a Cosenza ai nn. 6048, trascritto il 27/11/1991 a Cosenza ai nn. 24874 R.g. e 21012 R.s.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di vendita con patto di riservato dominio (fino al 31/10/1991), con atto stipulato il 19/12/1958 a firma di Notaio Cirianni, registrato il 08/01/1959 a Cassano ai nn. 196 Vol. 102.

Bene riscattato con Atto del Notaio M.Mancini in data 29/04/1987, reg. a Cosenza il 04/05/1987 al n. 4400.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il fabbricato pluripiano (part. 1183) non esiste alcun titolo edilizio, per esso, costruito sul terreno oggetto di perizia, sono state emanate le seguenti ORDINANZE DI DEMOLIZIONE PER OPEERE ABUSIVE, In data: 05/11/1996 - 13/11/1996 - 28/11/1996 ed una ed una successiva INOTTEMPERANZA all'Ordine di demolizione in data 19/09/1997 (Allegati),

Per il capannone (costruito sul terreno della particella 1214) è stata emanata in data 25/05/2016 una ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE ed una successiva INOTTEMPERANZA all'Ordine di demolizione in data 23/10/2017 (Allegati).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/04/1993 e successiva variante alle N.T.A. approvata con D.P.G.R. n* 666 del 01/12/1998., l'immobile ricade in zona Parte in zona E (Agricola) e parte in zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche). Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona E Zona F - Imax edificabilità è di 3,00 mq/mc.. Il titolo è riferito solamente al Terreno. In seguito all'approvazione della L.R. n. 28 del 28/05/2016 che ss.ii. che modifica l'articolo 65 della L.R. n° 19 del 16/04/2002 e ss.ii. il P.R.G. è decaduto (vedi Certificato di Destinazione Urbanistico allegato), le zone G4 sono in zona Agricola E e le zone F sono rimaste tali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state emanate **ORDINANZE DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** in data: 05/11/1996 - 13/11/1996 - 28/11/1996 ed una ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 19/09/1997 (Allegati), per il fabbricato pluripiano (particella n. 1183) e **Per il capannone** (costruito sul terreno della particella 1214) è stata emanata in data **25/05/2016 una ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 23/10/2017 (Allegati).

Per queste motivazioni sui fabbricati non si possono dare giudizi di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di fabbricati abusivi (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e D.L. 76/2020)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Scia demolizione con oneri segreteria comunale: €1.500,00
- Demolizione fabbricato pluripiano : €94.600,00
- Demolizione capannone e magazzini: €66.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 365

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

TERRENO IN ZONA MISTA (E ED F)

DI CUI AL PUNTO A

Terreno in zona mista (E ed F) a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **2.670,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con sovrastante fabbricato realizzato abusivamente. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Ionio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale, all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1183 (catasto fabbricati), consistenza 2670, indirizzo catastale: Contrada Bruscata Grande snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 10/01/2013 prot. n. CS 0006313
Coerenze: a Nord con p.lla 1146 e 1147; a Sud con p.lla 1214 ; ad Est con p.lla 1214 e ad Ovest con p.lle 11121-841-754.
I sub sono riferiti: sub 7 piano terra; sub 8 piano primo; sub 9 piano secondo; sub 10 corpo scala e sub 11 corte comune.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Terreno con sovrastante fabbricato abusivo



Terreno con sovrastante fabbricato abusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto



Mapa Ortofoto della zona in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma rettangolare ed una giacitura pianeggiante. L' ingresso avviene dalla strada denominata via Dei Mille, dalla quale, attraversando una strada interpodereale con manto

in pietrisco, ci si immette, tramite due cancelli scorrevoli in ferro, alla proprietà. La sua estensione è di circa 2.670 mq (comprensivo del terreno di sedime del fabbricato), ricadenti parte in zona E (agricola) per circa 1.870 mq e parte in zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche) per circa 800 mq. Ad oggi, dopo che sul terreno è stato costruito il fabbricato, la particella 1183 risulta completamente pavimentata con lastroni di cemento è recintato con muretto e sovrastanti pannelli in cls.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona E (agricola), comprensivo quello di sedime del fabbricato	1.870,00	x	100 %	=	1.870,00
Terreno in zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche)	800,00	x	100 %	=	800,00
Totale:	2.670,00				2.670,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i terreni il criterio di valutazione che è stato adottato per la sua valutazione è quello della **comparazione dei prezzi di mercato** ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato (vedasi tabella allegata con riferimenti ad atti notarili), valori terreno Istituto Exeo, valori Agenzia delle Entrate (per il Comune di Cassano Allo Ionio).

Per quanto detto, la valutazione della parte di terreno che ricade in zona Agricola E, ex zona G4 (vedasi stralcio P.R.G.allegato), la fonte principale sono gli atti vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato (vedasi tabella con indicati i valori degli atti di vendita rogati dai notai, allegata); dalla loro comparazione è emerso che il valore di un terreno agricolo risulta essere di 1,76 euro, ma quello avente le medesime caratteristiche di quella in oggetto, poichè è ubicata nelle immediate vicinanze (part. 890), risulta con un valore pari a 2,97 euro al mq; considerando che il terreno in oggetto si trova in zona pianeggiante, a circa 3 chilometri dalla E 90, con accesso diretto dall'innesto alla strada principale, denominata via Dei Mille, che sul posto si trova attacco di acqua per l'irrigazione, che il terreno è recintato e con ingresso indipendente, si può stimare in 3,00 euro al mq. Per la parte ricadente in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale), non essendoci riferimenti di atti di trasferimento negli ultimi anni, si è preso in considerazione il valore dell'Ufficio delle Entrate, per le diverse zone, della Delibera n. 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili, che per la zona F è pari ad €20,00 al mq.

Essendo il terreno in esame ricadente in due zone diverse (per circa 1.870 mq in zona agricola E, ex G4, e per 800 mq circa in zona F, servizi generali), dalla sommatoria dei due valori trovati per le due zone viene fuori il valore totale. Per cui si ha:

Terreno in zona E (agricola) valore pari ad €3,00 al mq x 1.870 mq = €5.610,00

Terreno in zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche) valore pari ad €20,00 x 800 mq = €16.000,00

Totale valore terreno: €16.000,00 + €5.670,00 = €21.610,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.600,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

FABBRICATO A 3 PIANI F.T. ABUSIVO

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato a 3 piani f.t. abusivo a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **1.107,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1183 sub. 7-8-9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Bruscata Grande snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/11/2013
Coerenze: a Nord con p.lle 1146 e 1147; a Sud con p.la 1214; ad Est con p.la 1214 e ad Ovest con p.lle 1121, 841 e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.



Fabbricato abusivo su part. 1183

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto



Mapa Ortofoto della zona in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto al fabbricato si arriva dalla strada denominata via Dei Mille, dalla quale, attraversando una strada interpoderale, adiacente alla part. 480, si arriva a due cancelli scorrevoli in ferro dai quali ci si immette nella proprietà, recintata con muretto e sovrastanti pannelli in cls. Esso ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate. Il piano terra ed il primo piano sono completati, mentre il secondo piano, sottotetto risulta rustico e presenta gli alloggiamenti degli infissi esterni chiusi con mattoni forati non intonacati. La volumetria totale di 3.963,60 mc.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato a tre piani fuori terra	1.107,00	x	100 %	=	1.107,00
Totale:	1.107,00				1.107,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il fabbricato, costruito sul terreno oggetto di perizia, poichè per esso è stata emanata **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE** in data: 05/11/1996 - 13/11/1996 - 28/11/1996 ed una ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 19/09/1997 (Allegati), è prevista la sua **DEMOLIZIONE** i cui costi ammontano, ad **€94.600,00** (vedasi preventivo ditta specializzata).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

TERRENO MISTO ZONA E-F

DI CUI AL PUNTO C

TERRENO MISTO ZONA E-F a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

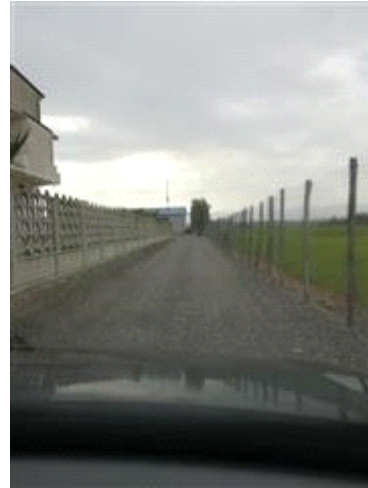
Terreno con sovrastante fabbricato realizzato abusivamente. Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale

ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto L' ingresso avviene da una stradina che si innesta con la strada denominata via Dei Mille.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1214 (catasto terreni), superficie 8140, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 10/01/2013 prot. n. CS 0006313
Coerenze: a Nord con p.lle 1146-1183; a sud con p.lla 768-769; ad Est con p.lle 1-722-717-736-737-738-739.756-190-445-1066; ad Ovest con p.lla 480.

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTEIl terreno



Terreno part. 1214 (Lotto 5) con sovrastante capannone abusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto



Mapa Ortofoto della zona in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto, il terreno è ubicato in contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort",

"Le Bruscate" , "Mille Pini Uno" , . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto L' ingresso avviene da una stradina che si innesta con la strada denominata via Dei Mille, dalla quale ci si immette, tramite un cancello scorrevole in ferro, alla proprietà. Al suo interno è stato costruito un capannone abusivo che occupa una superficie di circa 850 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno misto, parte in zona E (agricola) e parte in zona E (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale)	8.140,00	x 100 %	= 8.140,00
Totale:	8.140,00		8.140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i terreni il criterio di valutazione che è stato adottato per la sua valutazione è quello della comparazione dei prezzi di mercato ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato (vedasi tabella allegata con riferimenti ad atti notarili), valori terreno Istituto Exeo, valori Agenzia delle Entrate (per il Comune di Cassano Allo Ionio).

Per quanto detto, la valutazione della parte di terreno che ricade in zona Agricola E, ex zona G4 (vedasi stralcio P.R.G.allegato), la fonte principale sono gli atti vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato (vedasi tabella con indicati i valori degli atti di vendita rogati dai notai, allegata); dalla loro comparazione è emerso che il valore di un terreno agricolo risulta essere di 1,76 euro, ma quello avente le medesime caratteristiche di quella in oggetto, poichè è ubicata nelle immediate vicinanze (part. 890), risulta con un valore pari a 2,97 euro al mq; considerando che il terreno in oggetto si trova in zona pianeggiante, a circa 3 chilometri dalla E 90, con accesso diretto dall'innesto alla strada principale, denominata via Dei Mille, che sul posto si trova attacco di acqua per l'irrigazione, che il terreno è recintato e con ingresso indipendente, si può stimare in 3,00 euro al mq. Per la parte ricadente in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale), non essendoci riferimenti di atti di trasferimento negli ultimi anni, si è preso in considerazione il valore dell'Ufficio delle Entrate, per le diverse zone, della Delibera n. 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili, che per la zona F è pari ad €20,00 al mq.

Essendo il terreno in esame ricadente in due zone diverse, per circa 305 mq in zona E (agricola, ex G4) e per 7.835 mq circa in zona F(destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale), dalla sommatoria dei valori trovati per le due zone viene fuori il valore totale. Per cui si ha:

Terreno in zona E (agricola) valore pari ad €3,00 al mq x 305 mq = €915,00

Terreno in zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche)

valore pari ad €20,00 x 7.735,00 mq = €156.700,00

Totale valore terreno: €915,00 + €156.700,00 = €157.615,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **157.615,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.615,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 157.615,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO D

capannone industriale a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **917,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale realizzato abusivamente, ubicato in contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate", "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto. All'interno della stessa area è stato realizzato un fabbricato ad un piano f.t. uso magazzini deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7,70 (media). Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 0
IL FABBRICATO NON RISULTA ACCATASTATO

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.



Capannone abusivo realizzato su part.1214



Capannone abusivo realizzato su part.1214, interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto



Mapa Ortofoto della zona in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto il capannone in oggetto risulta realizzato senza alcun titolo edilizio. L'ingresso avviene dalla stradina che si innesta con la strada denominata via Dei Mille, parallela e adiacente alla

particella 480, dove alla fine della stessa si trova un cancello scorrevole in ferro dal quale ci si immette nel lotto. Presenta una struttura prefabbricata così composta: platea di calcestruzzo, n. 18 pilastri reticolari; tampognatura perimetrale e copertura in pannelli metallici coibentati; la pavimentazione è in lastre di cemento di "tipo industriale" e in essa è stato realizzato una botola rettangolare per la manutenzione dei camion, aventi misure 9,30 ml. x 1,20 ml. con gradini in cemento. Il capannone occupa una superficie di ml. 42 x ml. 21 ed ha un'altezza al colmo di circa 9,00 ml. e ai lati di circa 6,40 ml. All'atto del sopralluogo lo stesso era adibito al deposito di automezzi, derrate e attrezzi.

Il fabbricato ad un piano f.t. (magazzini), presenta una forma rettangolare di circa ml. 20 x 3.05 ml.; la struttura è in muratura di circa 30 cm. di spessore ed è coperto con pannelli in metallo coibentati, ad una falda, con altezza media di circa 2,50 ml.. Esso è diviso in quattro locali dei quali tre chiusi su quattro lati ed uno aperto sul fronte nord. Ad essi si accede da porte in ferro. all'atto del sopralluogo lo stesso era usato come deposito attrezzi e lavaggio automezzi.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone industriale	856,00	x	100 %	=	856,00
Magazzini	61,30	x	100 %	=	61,30
Totale:	917,30				917,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il capannone, costruito sul terreno oggetto di perizia, è stata emanata, in data 25/05/2016, una **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** ed una successiva **INOTTEMPERANZA** all'Ordine di demolizione in data 23/10/2017 (Allegati).

Per queste motivazioni si ne prevede la **DEMOLIZIONE** con i relativi costi di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi (tramite preventivo per demolizione, carico e trasferimento in discarica autorizzata e smaltimento rifiuti, da ditta autorizzata della zona) che ammontano ad € 66.000,00 oltre spese tecniche..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

**BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE**

TERRENO IN ZONA F

DI CUI AL PUNTO E

Terreno in zona F a CASSANO ALLO IONIO, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **638,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno" , . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 768 (catasto terreni), superficie 638, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/10/2001 prot. n. 301466
Coerenze: a Nord con p.lla 1214; a Sud con part. 26; ad Est con p.lla 769 e ad Ovest con p.lla 480

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Pianeggiante.



Terreno part. 768



Terreno part. 768

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto



Mapa Ortofoto della zona in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto il terreno è ubicato contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le

Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto, ad esso si arriva percorrendo una stradina, ricavata nella particelle 1146 e 1214 (entrambe oggetto di pigmoramento), che si innesta dalla strada principale denominata via Dei Mille, attraversando un cancello scorrevole in ferro. All'atto del sopralluogo il terreno si presenta libero ed incolto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno zona F (Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche)	638,00	x	100 %	=	638,00
Totale:	638,00				638,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i terreni in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale), non essendoci riferimenti di atti di trasferimento negli ultimi anni, si è preso in considerazione il valore dell'Ufficio delle Entrate, per le diverse zone, della Delibera n. 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili, che per la zona F è pari ad €20,00 al mq.

Per cui si ha:

Valore Terreno 638 mq x €20,00 = **€12.760,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.760,00**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA DEI MILLE SNC, FRAZIONE CONTRADA
BRUSCATA GRANDE

TERRENO IN ZONA F

DI CUI AL PUNTO F

Terreno in zona F a CASSANO ALLO IONIO via Dei Mille snc, frazione Contrada Bruscata Grande, della superficie commerciale di **562,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sito alla contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 769 (catasto terreni), superficie 562, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 05/10/2001 prot. n. 301466
Coerenze: a Nord con p.lla 1214; a Sud con p.lla 26; ad Est con p.lla 690 e ad Ovest con p.lla 768



Terreno part. 769



Terreno part. 769

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Mappa Ortofoto della zona in oggetto



Vista dall'alto con indicate le particelle in oggetto

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 KM

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto il terreno è ubicato contrada Bruscata Grande, frazione del Comune di Cassano Allo Inio, nelle immediate vicinanze di complessi turistici, tra i quali "Nicolaus Club Bagamoyo Resort", "Le Bruscate" , "Mille Pini Uno", . L'immobile dista circa a 700 mt dal mare Ionio. Ad esso si arriva percorrendo la E 90 direzione Taranto- Reggio Calabria, dalla quale ci si immette in una strada comunale all'uscita di Bruscata Grande; da qui a circa 3 chilometri si trova l'immobile in oggetto, ad esso si arriva percorrendo una stradina, ricavata nella particelle 1146 e 1214 (entrambe oggetto di pigmoramento), che si innesta dalla strada principale denominata via Dei Mille, attraversando il cancello scorrevole in ferro che delimita la p.lla 1214. All'atto del sopralluogo il terreno si presenta libero ed incolto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Terreno in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale)	562,00	x	100 %	=	562,00	
Totale:	562,00				562,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i terreni in zona F (destinata ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale), non essendoci riferimenti di atti di trasferimento negli ultimi anni, si è preso in considerazione il valore dell'Ufficio delle Entrate, per le diverse zone, della Delibera n. 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili, che per la zona F è pari ad €20,00 al mq.

Per cui si ha:

Valore Terreno 562 mq x €20,00 = **€11.240,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Per il **terreno** il **criterio di valutazione** che è stato adottato per la sua valutazione è quello della **comparazione dei prezzi di mercato** ottenuti da: atti di vendita di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; Delibera 289/2015 del Comune di Cassano Allo Ionio per i valori al mq da applicare alle aree fabbricabili; valori Exeo 2018 (valori unitari in euro per ettaro). A queste si sono fatti i dovuti aggiustamenti con i quali si provvede a correggere il prezzo di un terreno di confronto, al fine di trasformarlo nel valore del terreno in esame: localizzazione, tipologia/qualità, esistenza di vincoli, caratteristiche del sito, caratteristica orografica ecc.. Essendo, il terreno in oggetto, ricadente parte in zona E (agricola) e parte in zona F ((Destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse pubbliche), il suo valore commerciale sarà la sommatoria dei due valori trovati.
- Per i **fabbricati** si è computato il **costo di demolizione** per il ripristino dello stato dei luoghi, tramite preventivo per demolizione, carico e trasferimento in discarica autorizzata e smaltimento rifiuti (vedasi preventivo di ditta specializzata).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio CS, osservatori del mercato immobiliare Exeo (valori unitari in euro per ettaro), ed inoltre: Ufficio delle Entrate , atti notarili

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 in zona mista	2.670,00	0,00	21.600,00	21.600,00

(E ed F)					
B	Fabbricato a 3 piani f.t. abusivo	1.107,00	0,00	0,00	0,00
C	TERRENO MISTO ZONA E-F	8.140,00	0,00	157.615,00	157.615,00
D	capannone industriale	917,30	0,00	0,00	0,00
E	Terreno in zona F	638,00	0,00	12.760,00	12.760,00
F	Terreno in zona F	562,00	0,00	11.240,00	11.240,00
				203.215,00 €	203.215,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 162.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.115,00**

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: **€ 41.115,00**

data 04/04/2021

il tecnico incaricato
Arch. GIOVANNI CARAVETTA