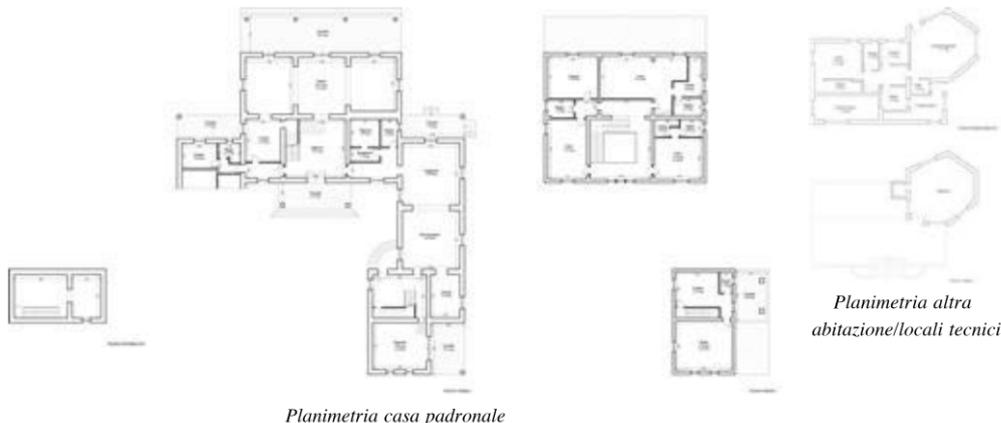


Superficie determinata (allegato 8)	1.001,00	x	100 %	=	1.001,00
<b>Totale:</b>	<b>1.001,00</b>				<b>1.001,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Relativamente all'anno 2021, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili ubicati nel comune di Corigliano Rossano indica i seguenti valori di mercato (allegato 9):

- fascia extraurbana/zona rurale, abitazioni di tipo economico, valore di mercato compreso tra 350 e 500 euro/mq;
- fascia suburbana/zona Corigliano Cantinelle, ville e villini, valore di mercato compreso tra 650 e 900 euro/mq;
- fascia periferica/zona periferica Corigliano Rossano, ville e villini, valore di mercato compreso tra 900 e 1350 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 800.00 euro/mq.

Si ritiene doveroso precisare che la superficie riportata in banca dati catastale dell'Ente Urbano individuato con la particella 487 è di 2.64.70 ha; detta superficie risulta essere errata, in quanto superiore di circa sei volte la reale così come riscontrabile della mappa catastale. La determinazione dell'area di corte, necessaria alla quantificazione della superficie catastale dell'unità immobiliare, è stata quindi determinata sottraendo alla superficie (4300 mq) determinata graficamente dalla mappa rilasciata dall'AdE le superfici coperte dei manufatti insistenti sull'area medesima (circa 790 mq).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.001,00	x	800,00	=	<b>800.800,00</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **800.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **800.800,00**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

**villa singola** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il presente lotto si compone di tre unità immobiliari, catastalmente distinte ma di fatto costituenti un'unico complesso residenziale. Con il subalterno 2 è individuata l'abitazione individuata in progetto come "casa del custode", costituente di fatto un'ala dell'abitazione padronale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 487 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria A/7, classe I, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: contrada Iti, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da COSTITUZIONE del 07/11/2005 Pratica n. CS0249851 in atti dal 07/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14580.1/2005) Particella 487 costituita con l'ipo Mappale del 30/06/2005 pratica n. CS0169410 in atti dal 30/06/2005 (n. 169410.1/2005), nell'ambito del quale risultano essere state soppresse le particelle 101, 383, 392, 393, 394, 395, 440, 472, 489 e 491.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1998.



*Complesso rurale*



*Ingresso all'abitazione*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un complesso residenziale rurale raggiungibile percorrendo una viabilità privata con accesso sulla Strada Provinciale 191, collegante l'area urbana Rossano (contrada Amica) del comune di Corigliano Rossano con il comune di Paludi (confluendo nella Strada Provinciale 250).

L'immobile in trattazione viene individuato negli elaborati progettuali come "abitazione del custode". Vi si accede dal cortile centrale del complesso rurale. L'ingresso dell'abitazione, nonchè il suo soggiorno, è costituito da quella che nelle iniziali intenzioni progettuali avrebbe dovuto essere la cappella per le funzioni religiose. Si tratta quindi di un vano che conserva le caratteristiche tipologiche di un edificio religioso: corpo principale rettangolare con copertura a due falde ed abside semicircolare terminale.

L'abitazione dispone quindi di un'ampia cucina con veranda, tre camere, due servizi igienici, lavanderia e ripostiglio.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture che gli conferiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche. Le finiture sono nel complesso di buon livello. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico funzionanti.

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
Superficie catastale determinata (allegato 8)	169,00	x	100 %	=	169,00
<b>Totale:</b>	<b>169,00</b>				<b>169,00</b>



Planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Relativamente all'anno 2021, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili ubicati nel comune di Corigliano Rossano indica i seguenti valori di mercato (allegato 9):

- fascia extraurbana/zona rurale, abitazioni di tipo economico, valore di mercato compreso tra 350 e 500 euro/mq;
- fascia suburbana/zona Corigliano Cantinelle, ville e villini, valore di mercato compreso tra 650 e 900 euro/mq;
- fascia periferica/zona periferica Corigliano Rossano, ville e villini, valore di mercato compreso tra 900 e 1350 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 800.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00 x 800,00 = **135.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.200,00**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO C

**tettoia** a ROSSANO contrada Iti snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto si compone di tre unità immobiliari, catastalmente distinte ma di fatto costituenti un'unico complesso residenziale. Con il sub 4 è individuata un'unità immobiliare derivante dall'attività di monitoraggio effettuata dall'Agenzia delle Entrate (planimetria catastale mancante - rendita attribuita d'ufficio); essendo classificata in categoria C/7 (tettoia), si presume si tratti della pensilina ubicata nella parte settentrionale della corte di pertinenza, alle spalle dell'abitazione del custode.

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

- foglio 80 particella 487 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria C/7, classe u, consistenza 90 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Contrada Nisso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 25/04/2012 Pratica n. CS0107498 in atti dal 25/04/2012 (n. 6737.1/2012)  
Trattasi di immobile derivante da attività di monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate (planimetria assente - attribuzione di rendita catastale presunta)



*Complesso rurale*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'unità immobiliare derivante dall'attività di monitoraggio effettuata dall'Agenzia delle Entrate (planimetria catastale mancante - rendita attribuita d'ufficio); essendo classificata in categoria C/7 (tettoia), si presume si tratti della pensilina ubicata nella parte settentrionale della corte di pertinenza, alle spalle dell'abitazione del custode.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare è stata generata dall'Agenzia delle Entrate a seguito di attività di monitoraggio. La sua consistenza e la sua rendita sono state quindi attribuite d'ufficio senza alcuna effettiva verifica sul posto (attività spettante alla ditta oggetto di accertamento). Trattandosi di una superficie ubicata nell'area di pertinenza del complesso rurale, priva di una propria autonomia reddituale, il valore della medesima è stato equiparato all'area di pertinenza medesima e quindi conteggiato unitamente al valore dell'immobile identificato con il subalterno 1 ("casa padronale").

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:**

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: Web

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	1.001,00	0,00	800.800,00	800.800,00
B	villa singola	169,00	0,00	135.200,00	135.200,00
C	tettoia	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>936.000,00 €</b>	<b>936.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 17.288,79**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 918.711,21**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 11,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 918.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
104/2021

## LOTTO 3

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

**A**

**capannone artigianale** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **474,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone con conformazione planimetrica rettangolare destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani t-1, ha un'altezza media interna di 5.00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 493 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 1.914,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Iti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CS0237480 in atti dal 24/11/2006 DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI (n. 24849.1/2006), a seguito della quale è stato soppresso il subalterno 1 e costituito l'attuale sub 2  
Coerenze: La particella 493 è ubicata all'interno della particella 492.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2006.

**B**

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **63.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a Nord dalle particelle 219 e 654, ad ovest dalla particella 404, a sud dalle particelle 372 e 401, ad est dalla particella 492.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 13400, reddito agrario 38,06 €, reddito dominicale 31,14 €
- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe agrumeto 2 , superficie 50320, reddito agrario 467,79 € reddito dominicale 1.299,41 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 22/12/1990 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 (n. 3457.902/1990) a seguito del quale la superficie della particella 183 è stata ridotta da 6.71.00 ha a 6.37.20 ha.

Coerenze: Confinante a nord con le particelle 219 e 654, ad ovest con la particella 404, a sud con le particelle 372 e 401, ad est con la particella 492.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto-uliveto.

**C**

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla particella 102, ad ovest dalla particella 492, ad est dalla particella 416.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 415 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 480, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,12 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 28/09/1995 MOD.12 (n. 5875.902/1991). La particella 415 deriva dalla

particella 374.

Coerenze: Confinante a nord con la particella 102, ad ovest con la particella 492, ad est con la particella 416.

Presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

**D**

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **1.780,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla particella 490, ad ovest dalla particella 487, a sud dalla particella 486, ad est dalla particella 102.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 488 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 300, reddito agrario 0,85 € reddito dominicale 0,70 €
- foglio 80 particella 488 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe agrumeto 2, superficie 1480, reddito agrario 13,76 € reddito dominicale 38,22 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Pratica n. CS0169410 in atti dal 30/06/2005 (n. 169410.1/2005) - la particella 488 deriva dalla particella 392, creata con FRAZIONAMENTO del 23/01/2001 Pratica n. 24951 in atti dal 23/01/2001 (n. 112.1/1989)

Coerenze: Confinante a nord con la particella 490, ad est con la particella 487, a sud con la particella 486, ad est con la particella 102.

Presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.

**E**

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **10.441,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord ed a est dalla particella 102, ad ovest dalla particella 439, a sud dalle particelle 487 e 488.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 490 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 6241, reddito agrario 58,02 € reddito dominicale 161,16 €
- foglio 80 particella 490 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 420, reddito agrario 11,93 € reddito dominicale 9,76 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Prat. n. CS0169410 (n. 169410.1/2005) - la part. 490 deriva dalla part. 472 creata con Tipo Mappale del 26/01/2001 Pratica n. 208503 (n. 453.1/2001) dalla part. 438.

Coerenze: Confinante a nord ed a est con la particella 102, ad ovest con la particella 439, a sud con le particelle 487 e 488.

All'interno della particella 490 ricade un fabbricato identificato con la particella 473 (non oggetto di pignoramento).

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.

**F**

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **51.076,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalle particelle 486 e 654, ad ovest dalle particelle 183 e 402, a sud dalle particelle 411, 412 e 413, ad est dalla particella 415.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 492 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 16200, reddito agrario 46,02 € reddito dominicale 37,65 €
- foglio 80 particella 492 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe

agrumeto 2, superficie 34876, reddito agrario 324,22 €, reddito dominicale 900,60 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Pratica n. CS0169410 in atti dal 30/06/2005 (n. 169410.1/2005) - la particella 492 deriva dalla particella 410 creata con FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 28/09/1995 MOD.12 (n. 5875.900/1991).

Coerenze: confinante a nord con le particelle 486 e 654, ad ovest con le particelle 183 e 402, a sud con le particelle 411, 412 e 413, ad est con la particella 415.

il capannone identificato con la particella 493 ricade all'interno del fondo in trattazione.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127.971,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 784.057,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 784.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/10/2022</b>

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

Con contratto di affitto di fondo rustico del 13 ottobre 1992, registrato a Corigliano Calabro il 29 ottobre 1992 al n. 487, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (nata a Spezzano Albanese il 3 giugno 1956, DDT MRA 56H43 I895K) l'appezzamento di terreno agricolo individuato dalle particelle individuate al foglio 80 dell'allora comune di Rossano nn. 410 (dalla quale sono derivate le attuali particelle 492 e 493), 183, 415. Detto contratto aveva la durata di anni 15 a decorrere dalla sua stipula, prorogabile per un ugual periodo mediante comunicazione della locataria da effettuarsi tre mesi prima della scadenza. Il canone riportato è di 1.000.000 di lire annue.

Detto contratto ha avuto naturale scadenza in data 13 ottobre 2007, non avendo l'esecutato fornito nel corso delle operazioni peritali comunicazione di rinnovo da parte della conduttrice del fondo.

Con contratto di affitto di fondo rustico del 1 febbraio 1996, registrato a Rossano il 2 luglio 1996 al n. 298, il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'appezzamento di terreno agricolo con insistenti porzioni di fabbricati rurali comprendente le particelle individuate al foglio 80 dell'allora comune di Rossano nn. 392 (dalla quale è derivata l'attuale particella 488) e 438 (dalla quale è derivata l'attuale particella 490). Detto contratto aveva la durata di anni 15 a decorrere dalla sua stipula, prorogabile per un ugual periodo mediante comunicazione della locataria da effettuarsi tre mesi prima della scadenza. Il canone riportato è di 300.000 di lire annue.

Detto contratto ha avuto naturale scadenza in data 1 febbraio 2011, non avendo l'esecutato fornito nel corso delle operazioni peritali comunicazione di rinnovo da parte della conduttrice del fondo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta trascrizione del 04/10/2006 - Registro Particolare 22912 Registro Generale 34385, Pubblico ufficiale Notaio Apa Elisa, Repertorio 20648 del 27/09/2006, derivante da ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (allegato 2), a favore del comune di Rossano, contro

---

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

La formalità è riferita all'immobile identificato al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particella 490.

Il **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** avendo presentato in data 5 settembre 2006 presso il comune di Rossano domanda prot. n. 20468 volta all'ottenimento del permesso di costruire per l'ampliamento di un capannone agricolo entrostante il terreno individuato dalla particella 492, su richiesta del medesimo ente ha provveduto a costituire vincolo di non edificazione relativamente alla particella 490, la cui superficie è stata quindi asservita alla realizzazione dell'ampliamento richiesto.

Risulta la trascrizione di un Atto Giudiziario - Sequestro preventivo ex art. 321 CPP, stipulato il 12/10/2009 a firma del Tribunale di Rossano repertorio n. 1721, iscritta il 21/10/2009 ai nn. 23292 R.P., 32891 R.G., a favore dell'Erario dello Stato, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

La formalità è riferita agli immobili identificati al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particelle 183, 415, 488, 490, 492, 493 sub 2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione nn. 4149 R.P., 37967 R.G. del 27/11/2009 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
2. Annotazione nn. 2043 R.P., 26203 R.G. del 20/11/2015 (DISSEQUESTRO TOTALE)

Risulta trascrizione del 31/12/2012 - Registro Particolare 27295 Registro Generale 33070, Pubblico ufficiale Notaio Borromeo Antonio Repertorio 68509/26636 del 19/12/2012, derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

La formalità è riferita agli immobili identificati al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particelle 183, 415, 488, 490, 492, 493 sub 2.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1091 del 27/04/2018 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 1632 del 28/05/2019 (INEFFICACIA TOTALE)

Risulta trascrizione del 26/07/2013 - Registro Particolare 13547 Registro Generale 19275, Pubblico ufficiale Notaio Fino Giovanni, Repertorio 64545/8954 del 13/06/2013 derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SERVITU' DI PRESA D'ACQUA.

La formalità è riferita all'immobile identificato al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particella 492 (fondo servente) e 411, 413, 412, 416, 477 (fondo dominante).

A favore di Curia Giovanni (Corigliano Calabro 09/04/1981, CRU GNN 81D09 D005 M) e Curia Giovanni Luca (Cariati 30/07/1985, CRU GNN 85L30 B774 N); **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Ulteriori informazioni: sulla particella 492, gravata da servitù di presa d'acqua, i titolari del fondo dominante potranno altresì esercitare il diritto di passaggio funzionale all'esercizio della servitù medesima.

Risulta trascrizione del 26/07/2013 - Registro Particolare 13548 Registro Generale 19276, Pubblico ufficiale Notaio Fino Giovanni, Repertorio 64545/8954 del 13/06/2013 derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - SERVITU' DI PASSAGGIO.

La formalità è riferita agli immobili identificati al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particelle 183, 415, 488, 490, 492, 493 (fondo dominante) e 413 (fondo servente).

A favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Curia Giovanni (Corigliano Calabro 09/04/1981, CRU GNN 81D09 D005 M) e Curia Giovanni Luca (Cariati 30/07/1985, CRU GNN 85L30 B774 N).

Ulteriori informazioni: servitù di passaggio esercitata lungo una striscia di terreno della larghezza di metri 3 lungo il confine con la proprietà Grimoli.

Risulta trascrizione del 19/03/2018 - Registro Particolare 5489 Registro Generale 6833, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3638 del 13/12/2017 derivante da DOMANDA GIUDIZIALE -

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, a favore di UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.,  
contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita agli immobili identificati al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B)  
particelle 183, 415, 488, 490, 492, 493 sub 2.

Ulteriori informazioni: "si chiede che il Tribunale Ill.mo accerti e dichiari revocato ex art. 2901 C.C.,  
l'atto di costituzione di fonso patrimoniale a rogito notaio Borromeo Antonio rep. 68509 del  
19/12/2012, trascritto il 31/12/2012 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza al R.P. 27295,  
con cui la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno sottoposto a vincolo ex art. 167 e ss. i  
beni di cui al quadro B; accertati e dichiarati inefficace nei confronti della UNIPOLSAI ASSICURAZIONI  
S.P.A. l'atto sopra descritto".

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/03/2005 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. 18366/6282 di repertorio,  
iscritta il 03/03/2005 a Cosenza ai nn. 3166 R.P., 8645 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3000000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a u.i. foglio 80 particelle 183, 392, 410, 415, 472.

Con tipo mappale prot. CS0169410 del 30/06/2005 le particelle 392, 410 e 472 sono state soppresse  
generando rispettivamente le attuali particelle 488, 492-493, 490.

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 3567 del 01/10/2010 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
2. Annotazione n. 3557 del 02/07/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 244 del 16/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 245 del 16/02/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 530 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Comunicazione n. 668 del 26/03/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data  
02/03/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 02/04/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/05/2006 a firma di Notaio Apa Elisa ai nn. 20243/7095 di repertorio,  
iscritta il 25/05/2006 a Cosenza ai nn. 3202 R.P., 17346 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1175000.

Durata ipoteca: 3.

La formalità è riferita solamente a u.i. foglio 80 particelle 183, 415, 488, 490, 492.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3573 del 01/10/2010 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
2. Annotazione n. 3555 del 02/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 246 del 16/02/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 247 del 16/02/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 531 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/07/2006 a firma del Notaio Elisa Apa ai nn. 20466/7191 di repertorio, iscritta il 24/07/2006 a Cosenza ai nn. 4772 R.P., 25122 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1175000.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a U.i. foglio 80 particella 493 subalterno 1.

Con variazione prot. n. CS0237480 del 24/11/2006 il subalterno 1 della particella 493 è stato soppresso con costituzione dell'attuale subalterno 2.

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

pignoramento, stipulata il 08/07/2021 a firma di UNEP presso Tribunale di Castrovillari ai nn. 1057 di repertorio, trascritta il 02/09/2021 a Cosenza ai nn. 19379 R.P., 24161 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a u.i. foglio 80 particelle 183, 415, 488, 490, 492, 493 sub 2

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 7 ottobre 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del primo ottobre 2021 a firma del Notaio Frediani Viviana di Alba (CN).

La relazione risale sino all'atto di compravendita rep. n. 27896 ricevuto in data 6 agosto 1991 dal Notaio Antonio Spezzano a seguito del quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha acquisito la proprietà dei terreni ubicati nel comune di Corigliano Rossano identificato al foglio 80 con le particelle 183, 415 e 410.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 06/08/1991 a firma del Notaio Giuseppe Spezzano ai nn. 27896 di repertorio, raccolta 6395, trascritto il 03/09/1991 a Cosenza ai nn. 18167 R.G., 15323 R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreni identificati al foglio 80 con le particelle 183 (ex 183/a), 415 (ex 374/a) e 410 (ex 104/a - dalla 410 derivano le attuali particelle 492 e 493).

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario dai Sigg.ri XXXXXXXXXX



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001):

- modifiche interne;
- tettoia lato sud non prevista in progetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta permesso di costruire in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €516,00
- Competenze tecniche: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente al capannone identificato al foglio 80 particella 493 sub 2.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Corigliano Rossano è risultato quanto di seguito riportato:

- in data 30 ottobre 2001 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ffittuaria dei fondi ubicati in località Iti di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , individuati al foglio 80 particelle 383-393-394-392-395-183-440-410-415, ha presentato domanda prot. n. 18948 per la realizzazione di un capannone agricolo;
- in data 16 novembre 2001 il comune di Rossano ha rilasciato Concessione Edilizia n. 94/2001;
- in data 28 novembre 2001 l'Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria ha attestato l'avvenuto deposito del progetto strutturale del capannone in trattazione con comunicazione prot. n. 9550;

Il progetto approvato ha previsto la realizzazione di una struttura destinata al primo stoccaggio dei prodotti agricoli (circa 272.00 mq), munita di un'ampia tettoia (circa 230.00 mq) per la movimentazione al coperto dei mezzi e dei materiali, con uno sviluppo planimetrico di forma rettangolare (25.00 m x 20.10 m);

- in data 5 settembre 2006 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sentato domanda prot. n. 20468 per l'ottenimento del permesso di costruire per lavori di ampliamento del capannone realizzato, realizzazione servizi igienici ed impianti tecnologici;
- in data 3 ottobre 2006 il comune di Rossano ha rilasciato Permesso di Costruire n. 106/2006; i lavori hanno avuto inizio in data 13 ottobre 2006 e sono stati ultimati in data 25 ottobre 2006.

Il progetto prevedeva la realizzazione di una serie di locali di servizio addossati internamente alla parete est del capannone, il tamponamento di buona parte dell'area adibita a tettoia con conseguente demolizione di parte della muratura perimetrale esistente.

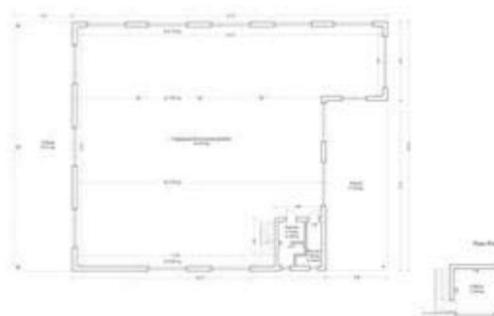
Dai rilievi eseguiti è stata riscontrata la mancata realizzazione del corpo addossato alla parete est che avrebbe dovuto ospitare i servizi igienici e le docce. Detti servizi sono stati ricavati in corrispondenza del ripostiglio ubicato in prossimità dell'ingresso al capannone, al di sopra del quale è stato ricavato un ufficio raggiungibile mediante una scala in metallo. E' stata inoltre rilevata la presenza di una tettoia lungo l'intera parete meridionale del capannone.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in trattazione, essendo la tettoia non prevista in progetto completamente aperta su tre lati, la medesima non determina un incremento della volumetria dell'unità immobiliare. Le difformità sono quindi sanabili mediante richiesta di permesso di

costruire in sanatoria, previo pagamento della sola sanzione pecuniaria amministrativa di 516.00 euro.



Planimetria allegata al permesso di costruire n. 106/2006



Planimetria stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

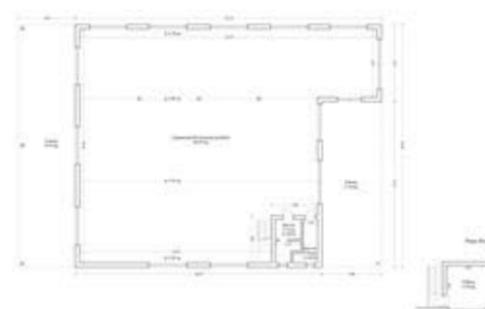
- Competenze professionali: €250,00
- Tributi Agenzia delle Entrate: €50,00

Questa situazione è riferita al capannone identificato con la particella 493 sub 2.

La planimetria catastale riporta il corpo che avrebbe dovuto ospitare i servizi igienici addossato alla parete est del capannone, in realtà inesistente. Non risulta riportato l'ufficio ricavato al di sopra dei servizi igienici ubicati in prossimità dell'ingresso.



Planimetria presente in banca dati catastale



Stato di fatto

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC  
**CAPANNONE ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **474,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Capannone con conformazione planimetrica rettangolare destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani t-1, ha un'altezza media interna di 5.00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 493 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita 1.914,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Iti, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CS0237480 in atti dal 24/11/2006 DIVERSA DIST. SPAZI INTERNI (n. 24849.1/2006), a seguito della quale è stato soppresso il subalterno 1 e costituito l'attuale sub 2  
Coerenze: La particella 493 è ubicata all'interno della particella 492.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2001 ristrutturato nel 2006.



*Ingresso al capannone*



*Foto interna*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

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:

L'edificio ha struttura portante in acciaio con tamponature in muratura e copertura in pannelli coibentati. Dispone di una superficie interna di circa 410.00 mq destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli e di due tettoie poste sui lati opposti nord e sud che sviluppano una superficie aperta coperta di circa 160 mq. In prossimità dell'ingresso sono presenti due distinti servizi igienici muniti di doccia, al di sopra dei quali è stato ricavato un ufficio raggiungibile mediante una scala metallica. Le aperture presenti conferiscono all'ambiente un livello di illuminazione e ventilazione complessivamente buono se rapportato all'attività in esso svolta. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche.

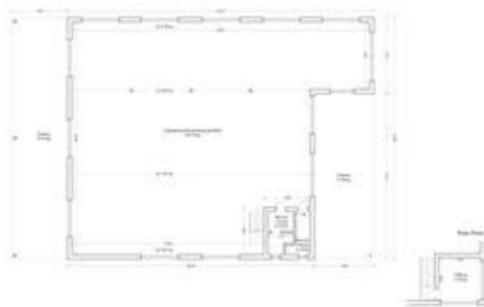
La copertura a due falde (di ampiezza diverse) ha altezza variabile da 4.70 m a 5.45 m. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico funzionanti.

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	
Superficie catastale determinata	474,00	x	100 %	=	474,00
<b>Totale:</b>	<b>474,00</b>				<b>474,00</b>



Planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Relativamente all'anno 2021, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili aventi destinazione commerciale (magazzini) ubicati nel comune di Corigliano Rossano, in zona extraurbana/rurale, indica un valore di mercato compreso tra 250 e 350 euro/mq (allegato 9). In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 300.00 euro/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 474,00 x 300,00 = **142.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.200,00**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **63.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a Nord dalle particelle 219 e 654, ad ovest dalla particella 404, a sud dalle particelle 372 e 401, ad est dalla particella 492.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualità/classe uliveto 3, superficie 13400, reddito agrario 38,06 €, reddito dominicale 31,14 €

- foglio 80 particella 183 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe agrumeto 2 , superficie 50320, reddito agrario 467,79 €, reddito dominicale 1.299,41 €

Derivante da FRAZIONAMENTO del 22/12/1990 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 (n. 3457.902/1990) a seguito del quale la superficie della particella 183 è stata ridotta da 6.71.00 ha a 6.37.20 ha.

Coerenze: Confinante a nord con le particelle 219 e 654, ad ovest con la particella 404, a sud con le particelle 372 e 401, ad est con la particella 492.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto-uliveto.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



*Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Iti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la SS106 in direzione Mirto ed imboccando la strada provinciale 191 diretta verso il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 183 ha una conformazione irregolare ed è coltivato prevalentemente ad agrumeto. Ha un'estensione di 63 720 mq e risulta organizzato a gradoni: le aree pianeggianti, prevalenti, sono coltivate ad agrumeto; le scarpate tra le gradonate sono invece coltivate ad uliveto. L'area risulta completamente recintata, ad esclusione del tratto che dovrebbe dividerla dalla particella 492, anch'essa oggetto di pignoramento e ricompresa nel lotto in trattazione. Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta munito di impianto di irrigazione.

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
agrumeto	50.320,00	x	100 %	=	50.320,00
uliveto	13.400,00	x	100 %	=	13.400,00
<b>Totale:</b>	<b>63.720,00</b>				<b>63.720,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove  $k_i$  è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Agrumeto: min 29000 euro/ha; max 85000 euro/ha

- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85);
- irriguo: sì (1.00), no (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33392.50 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 1.3400 ha il valore determinato è di 44745.95 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: normale (0.95);

- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 56767.25$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 5.0320 ha il valore determinato è di 285652.80 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **330.398,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 330.398,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 330.398,75**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla particella 102, ad ovest dalla particella 492, ad est dalla particella 416.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 415 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe uliveto 3, superficie 480, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,12 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 28/09/1995 MOD.12 (n. 5875.902/1991). La particella 415 deriva dalla particella 374.  
Coerenze: Confinante a nord con la particella 102, ad ovest con la particella 492, ad est con la particella 416.

Presenta una forma triangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Iti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la SS106 in direzione Mirto ed imboccando la strada provinciale 191 diretta verso il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 415 ha una conformazione triangolare ed è coltivato ad uliveto. Ha un'estensione di 480 mq.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta munito di impianto di irrigazione.

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
uliveto	480,00	x	100 %	=	480,00
<b>Totale:</b>	<b>480,00</b>				<b>480,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove  $k_i$  è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33392.50$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0480 ha il valore determinato è di 1602.84 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.602,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.602,84**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.602,84**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **1.780,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla particella 490, ad ovest dalla particella 487, a sud dalla particella 486, ad est dalla particella 102.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 488 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 300, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 0,70 €
- foglio 80 particella 488 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe agrumeto 2, superficie 1480, reddito agrario 13,76 €, reddito dominicale 38,22 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Pratica n. CS0169410 in atti dal 30/06/2005 (n. 169410.1/2005) - la particella 488 deriva dalla particella 392, creata con FRAZIONAMENTO del 23/01/2001 Pratica n. 24951 in atti dal 23/01/2001 (n. 112.1/1989)

Coerenze: Confinante a nord con la particella 490, ad est con la particella 487, a sud con la particella 486, ad est con la particella 102.

Presenta una forma trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Iti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la SS106 in direzione Mirto ed imboccando la strada provinciale 191 diretta verso il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 488 ha una conformazione trapezoidale ed è coltivato prevalentemente ad agrumeto; ha un'estensione di 1 780 mq. L'area non risulta divisa mediante recinzione dalle confinanti particelle 490 e 486 (quet'ultima non oggetto di pignoramento).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta munito di impianto di irrigazione.

#### 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
uliveto	300,00	x	100 %	=	300,00

agrumeto	1.480,00	x	100 %	=	1.480,00
<b>Totale:</b>	<b>1.780,00</b>				<b>1.780,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove  $k_i$  è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una

predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Agrumeto: min 29000 euro/ha; max 85000 euro/ha

- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85);
- irriguo: sì (1.00), no (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33392.50$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0300 ha il valore determinato è di 1001.78 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: normale (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: sì (1.00).

$V = 85000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 56767.25$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.1480 ha il valore determinato è di 8401.55 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.403,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.403,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.403,33**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **10.441,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord ed a est dalla particella 102, ad ovest dalla particella 439, a sud dalle particelle 487 e 488.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 490 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 6241, reddito agrario 58,02 €, reddito dominicale 161,16 €
- foglio 80 particella 490 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 420, reddito agrario 11,93 €, reddito dominicale 9,76 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Prat. n. CS0169410 (n. 169410.1/2005) - la part. 490 deriva dalla part. 472 creata con Tipo Mappale del 26/01/2001 Pratica n. 208503 (n. 453.1/2001) dalla part. 438.

Coerenze: Confinante a nord ed a est con la particella 102, ad ovest con la particella 439, a sud con le particelle 487 e 488.

All'interno della particella 490 ricade un fabbricato identificato con la particella 473 (non oggetto di pignoramento).

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Iti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la SS106 in direzione Mirto ed imboccando la strada provinciale 191 diretta verso il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 490 ha una conformazione irregolare ed è coltivato prevalentemente ad agrumeto. Ha un'estensione di 10 441 mq con un andamento orografico pianeggiante. L'area non risulta delimitata dalla confinante particella 488, anch'essa oggetto di pignoramento e ricompresa nel lotto in trattazione. All'interno della particella 490 ricade un fabbricato identificato con la particella 473 non oggetto di pignoramento.

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta munito di impianto di irrigazione.

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
agrumeto	6.241,00	x	100 %	=	6.241,00
uliveto	4.200,00	x	100 %	=	4.200,00
<b>Totale:</b>	<b>10.441,00</b>				<b>10.441,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove  $k_i$  è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Agrumeto: min 29000 euro/ha; max 85000 euro/ha

- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85);
- irriguo: si (1.00), no (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto:

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 35150.00$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.4200 ha il valore determinato è di 14763.00 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: normale (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 56767.25$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.6241 ha il valore determinato è di 35428.44 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.191,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.191,44**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.191,44**

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **51.076,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalle particelle 486 e 654, ad ovest dalle particelle 183 e 402, a sud dalle particelle 411, 412 e 413, ad est dalla particella 415.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 492 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 16200, reddito agrario 46,02 €, reddito dominicale 37,65 €
- foglio 80 particella 492 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe agrumeto 2, superficie 34876, reddito agrario 324,22 €, reddito dominicale 900,60 €

Derivante da Tipo Mappale del 30/06/2005 Pratica n. CS0169410 in atti dal 30/06/2005 (n. 169410.1/2005) - la particella 492 deriva dalla particella 410 creata con FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 28/09/1995 MOD.12 (n. 5875.900/1991).

Coerenze: confinante a nord con le particelle 486 e 654, ad ovest con le particelle 183 e 402, a sud con le particelle 411, 412 e 413, ad est con la particella 415.

il capannone identificato con la particella 493 ricade all'interno del fondo in trattazione.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto, uliveto.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Comune di Corigliano Rossano - Area urbana Rossano - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Iti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la SS106 in direzione Mirto ed imboccando la strada provinciale 191 diretta verso il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 492 ha una conformazione irregolare ed è coltivato prevalentemente ad agrumeto. Ha un'estensione di 51 076 mq con un andamento orografico pressochè pianeggiante. Possono essere individuate tre aree all'interno del fondo: una fascia a nord scoscesa, non coltivata; una piana centrale coltivata ad agrumeto cinta a sud ed ad est da una fascia acclive coltivata ad uliveto. L'area non risulta delimitata mediante recinzione dalle particelle 183, 486 e 654 (quet'ultime due non oggetto di pignoramento).

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo e risulta munito di impianto di irrigazione.

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
uliveto	16.200,00	x	100 %	=	16.200,00
agrumeto	34.876,00	x	100 %	=	34.876,00
<b>Totale:</b>	<b>51.076,00</b>				<b>51.076,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di

cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove  $k_i$  è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 18000 euro/ha; max 40000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Agrumeto: min 29000 euro/ha; max 85000 euro/ha

- ubicazione: eccellente (1.00), normale (0.95), cattiva (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), ordinaria-bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85);
- irriguo: sì (1.00), no (0.80).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

Uliveto:

- giacitura: acclive (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$V = 40000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33392.50$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 1.6200 ha il valore determinato è di 54095.85 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: normale (0.95);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 56767.25$  euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 3.4876 ha il valore determinato è di 197981.46 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **252.077,31**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 252.077,31**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 252.077,31**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori agricoli

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	capannone artigianale	474,00	0,00	142.200,00	142.200,00
B	terreno agricolo	63.720,00	0,00	330.398,75	330.398,75
C	terreno agricolo	480,00	0,00	1.602,84	1.602,84
D	terreno agricolo	1.780,00	0,00	9.403,33	9.403,33
E	terreno agricolo	10.441,00	0,00	50.191,44	50.191,44
F	terreno agricolo	51.076,00	0,00	252.077,31	252.077,31
				<b>785.873,67 €</b>	<b>785.873,67 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.816,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 784.057,67**

### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 57,67**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 784.000,00**

data 12/10/2022

il tecnico incaricato  
Ing. Giuseppe Tomei