



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Spring SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Giovanni Vitale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF:TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **8.060,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a Nord dalla particella 351, ad ovest dalla particella 177, a sud dalle particelle 346 e 347, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 118 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe agrumeto 2, superficie 8060, reddito agrario 74,93 €, reddito dominicale 208,13 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 348780), a seguito del quale l'estensione della particella 118 è stata ridotta da 2.11.00 ha a 0.80.60 ha

Confinante a Nord con la particella 351, ad ovest con la particella 177, a sud con le particelle 346 e 347, ad est con il torrente Otturi.

Internamente alla particella 118 è presente un fabbricato rurale identificato con le particelle 119, 343, 344, 345 non oggetto di pignoramento immobiliare.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto.

B

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalle particelle 346 e 347, ad ovest dalla particella 348, a sud ed a est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 74, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,91 €
- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3 , superficie 1366, reddito agrario 3,88 €, reddito dominicale 3,17 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.3/1980) a seguito del quale la superficie della particella 120 è stata ridotta da 0.54.00 ha a 0.14.40 ha

Confinante a nord con le particelle 346 e 347, ad ovest con la particella 348, a sud ed a est con il torrente Otturi.

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

C

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **2.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord e ad ovest dalla particella 423, a sud dalle particelle 375 e 347, ad est dalle particelle 118 e 351.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe uliveto 3, superficie 1689, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 3,93 €
- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 591, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,61 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1986 Pratica n. 360279 in atti dal 12/11/2001 (n. 79.2/1986), a seguito del quale la superficie della particella 177 è stata ridotta da 0.43.60 ha a 0.22.80 ha

Coerenze: Confinante a nord ed ad ovest con la particella 423, a sud con le particelle 375 e 347, ad est con le particelle 118 e 351.

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

D

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord e ad ovest dalla particella 118, a sud dalla particella 120, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 346 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2 , superficie 940, reddito agrario 8,74 € reddito dominicale 24,27 €
- foglio 80 particella 346 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 500, reddito agrario 1,42 € reddito dominicale 1,16 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.3/1980). La particella 346 deriva dalla particella 120.

Coerenze: Confinante a nord ed ad ovest con la particella 118, a sud con la particella 120, ad est con il torrente Otturi.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto-uliveto.

E

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **3.320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla viabilità che lo separa dalla particella 69, ad ovest dalle particelle 423 e 177, a sud dalla particella 118, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 351 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 278, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 7,18 €
- foglio 80 particella 351 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 3042, reddito agrario 8,64 € reddito dominicale 7,07 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.2/1980). La particella 351 deriva dalla particella 177.

Coerenze: Confinante a nord con viabilità che la separa dalla particella 69, ad ovest con le particelle 423 e 177, a sud con la particella 118, ad est con il torrente Otturi.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.540,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.645,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.600,00
Data della valutazione:	12/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto con durata 15 anni, stipulato il 14/05/2016, con scadenza il 14/05/2031, registrato il 08/06/2016 a Rossano ai nn. 613 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 2000 euro/anno.

Con scrittura privata di affitto di fondo rustico (allegato n. 2), stipulata in data 15 maggio 2016, il Sig. *** DATO OSCURATO *** nata a Corigliano Calabro il 3 aprile 1983 (GRRRSR83D43D005N), il fondo rustico di natura agrumicola e olivicola ubicato in località Santa Domenica comprendente le particelle 118, 120, 177, 346 e 351 del foglio 80 sez B del comune di Corigliano Rossano.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/03/2005 a firma del 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 ai terreni identificati al foglio 80 particelle 118, 120, 177, 346, 351.

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 del 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 ai terreni identificati al foglio 80 particelle 118, 120, 177, 346, 351.

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)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato 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 ai terreni identificati al foglio 80 particelle 118, 120, 177, 346, 351

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulato il 18/12/2012 a firma del Notaio Borromeo Antonio ai nn. 68490/26622 di repertorio, trascritta il 21/12/2012 a Cosenza ai nn. 26936 R.P., 32658 R.G..

La formalità è riferita ai terreni identificati al foglio 80 particelle 118, 120, 346, 351

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. 37198-37255 ricevuto in data 29 maggio 1996 dal Notaio Antonio Borromeo a seguito del quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** acquisito la proprietà del terreno ubicato nel comune di Corigliano Rossano identificato al foglio 80 con le particelle 118, 120, 177, 346, 351.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 29/05/1996) stipulato il 29/05/1996 a firma del Notaio Borromeo Antonio ai nn. 37198-37255 (doppio numero di repertorio), raccolta 10437, registrato il 05/06/1996 a Corigliano Calabro ai nn. 492, trascritto il 19/06/1996 a Cosenza ai nn. 10878-10879-10880 R.P., 13217-13218-13219 R.G..

Il titolo è riferito ai terreni identificati al foglio 80 particelle 118, 120, 177, 346, 351.

Quanto alle particelle 118, 120, 346, 351, sono pervenute all'attuale proprietario da [REDACTED]

[REDACTED] apertasi in data 22/08/1986 e presentata presso l'ufficio del registro di Corigliano Calabro in data 28/07/1987 al n. 83 vol. 130.

Quanto alla particella 177, pervenne all'attuale proprietario da [REDACTED] a cui era pervenuta con atto rep. n. 13246 ricevuto in data 31/12/1986 dal Notaio Antonio Borromeo, registrato a Corigliano Calabro il 20 gennaio 1987 al n. 155.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 11776 del 19/11/2001, l'immobile ricade in zona E - agricola.

Edificazione consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo: 10 000.00 mq;
- altezza max 7.50 m;
- distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 m;
- distanza minima tra fabbricati: 10.00 m;
- distanza dalle strade: 20.00 m (vicinali e comunali);
- indice di fabbricabilità territoriale: 0.013 mq/mq (residenze ed attività agrituristiche) - 0.1 mq/mq (edifici per attività agricola).

Le particelle 118, 120, 177, 346 ricadono in parte in area di attenzione PGRA sottoposta alle Misure di salvaguardia adottate con D.S. n. 540 del 13/10/2020.

Le particelle 120 e 346 ricadono in parte in area a rischio inondazione.

Le particelle 118, 120, 177, 346, 351 ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: colture indicate in visura non corrispondenti alle reali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di variazione culturale

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

Questa situazione è riferita al terreno individuato al foglio 80 con la particella 351.

Il terreno risulta attualmente in banca dati catastale composto da una porzione di uliveto (3042 mq) ed una porzione di agrumeto (278 mq). In realtà, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, dai rilievi eseguiti il fondo risulta prevalentemente coltivato ad agrumeto (circa 2070 mq), con la sola fascia in prossimità della recinzione a nord coltivata ad uliveto (circa 1250 mq).

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: colture indicate in visura non corrispondenti alle reali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di variazione culturale

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

Questa situazione è riferita al terreno individuato al foglio 80 con la particella 177.

Il terreno risulta attualmente in banca dati catastale composto da una porzione di uliveto (1689 mq) ed una porzione di pascolo (591 mq). In realtà, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, dai rilievi eseguiti il fondo risulta prevalentemente coltivato ad agrumeto (circa 1780 mq), con la sola fascia in prossimità della recinzione ad ovest coltivata ad uliveto (circa 500 mq).

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: colture indicate in visura non corrispondenti alle reali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di variazione culturale

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

Questa situazione è riferita al terreno individuato al foglio 80 con la particella 120.

Il terreno risulta attualmente in banca dati catastale composto da una porzione di agrumeto (74 mq) ed una porzione di uliveto (1366 mq). In realtà, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, dai rilievi eseguiti il fondo risulta prevalentemente coltivato ad agrumeto (circa 1070 mq), con la sola fascia in prossimità della recinzione a sud-est coltivata ad uliveto (circa 370 mq).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROSSANO LOCALITÀ SANTA DOMENICA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **8.060,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a Nord dalla particella 351, ad ovest dalla particella 177, a sud dalle particelle 346 e 347, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 118 (catasto terreni), sezione urbana B, qualità/classe agrumeto 2, superficie 8060, reddito agrario 74,93 €, reddito dominicale 208,13 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 348780), a seguito del quale l'estensione della particella 118 è stata ridotta da 2.11.00 ha a 0.80.60 ha

Confinante a Nord con la particella 351, ad ovest con la particella 177, a sud con le particelle 346 e 347, ad est con il torrente Otturi.

Internamente alla particella 118 è presente un fabbricato rurale identificato con le particelle 119, 343, 344, 345 non oggetto di pignoramento immobiliare.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto.



Vista del fondo



Cancello di ingresso al bene

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Corigliano Rossano - ubicazione dei beni



Appezamento di terreno comprendente le unità oggetto di pignoramento

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 in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Santa Domenica dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la strada provinciale 250 collegante Rossano (centro storico) con il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 118 ha una conformazione irregolare ed è coltivato ad agrumeto; si sviluppa su circa 8060.00 mq con un andamento orografico pianeggiante. Non risulta alcuna delimitazione tra la superficie individuata dalla particella 118 e le altre particelle costituenti il fondo. L'attuale conformazione dell'agrumeto incorpora inoltre una fascia demaniale individuante (catastalmente) il bacino del torrente Otturi.

Al suo interno è presente un fabbricato rurale identificato con le particelle 119, 343, 344, 345 non oggetto di pignoramento immobiliare.

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	8.060,00	x	100 %	=	8.060,00
Totale:	8.060,00				8.060,00



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:

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:

Agrumeto:

- ubicazione: cattiva (0.90);
- accesso: insufficiente (0.90);

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

$V = 85000 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 50949.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.8060 ha il valore determinato è di 41064.89 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.064,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.064,89**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.064,89**

BENI IN ROSSANO LOCALITÀ SANTA DOMENICA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalle particelle 346 e 347, ad ovest dalla particella 348, a sud ed a est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 74, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,91 €
- foglio 80 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 1366, reddito agrario 3,88 €, reddito dominicale 3,17 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.3/1980) a seguito del quale la superficie della particella 120 è stata ridotta da 0.54.00 ha a 0.14.40 ha

Confinante a nord con le particelle 346 e 347, ad ovest con la particella 348, a sud ed a est con il torrente Otturi.

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



Vista del fondo comprendente la particella oggetto di trattazione



Agrumeto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Corigliano Rossano - ubicazione dei beni



Appezamento di terreno comprendente le unità oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Santa Domenica dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la strada provinciale 250 collegante Rossano (centro storico) con il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 120 ha una conformazione irregolare; è coltivato prevalentemente ad agrumeto, con la sola fascia in prossimità della recinzione a sud-est coltivata ad uliveto. Si sviluppa su circa 1440.00 mq con un andamento orografico pianeggiante. Non risulta alcuna delimitazione tra la superficie individuata dalla particella 120 e le altre particelle costituenti il fondo.

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	1.070,00	x	100 %	=	1.070,00
Uliveto	370,00	x	100 %	=	370,00
Totale:	1.440,00				1.440,00



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: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33300.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.0370 ha il valore determinato è di 1232,10 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: cattiva (0.90);

- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 50949.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.1070 ha il valore determinato è di 5451.54 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.683,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.683,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.683,64**

BENI IN ROSSANO LOCALITÀ SANTA DOMENICA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **2.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord e ad ovest dalla particella 423, a sud dalle particelle 375 e 347, ad est dalle particelle 118 e 351.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualità/classe uliveto 3, superficie 1689, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 3,93 €
- foglio 80 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualità/classe pascolo 1, superficie 591, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,61 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/1986 Pratica n. 360279 in atti dal 12/11/2001 (n. 79.2/1986), a seguito del quale la superficie della particella 177 è stata ridotta da 0.43.60 ha a 0.22.80 ha

Coerenze: Confinante a nord ed ad ovest con la particella 423, a sud con le particelle 375 e 347, ad est con le particelle 118 e 351.

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



Vista del fondo comprendente la particella 177



Vasca per la raccolta delle acque di irrigazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Corigliano Rossano - ubicazione dei beni



Appezamento di terreno comprendente le unità oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Santa Domenica dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la strada provinciale 250 collegante Rossano (centro storico) con il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 177 ha una conformazione irregolare; è coltivato prevalentemente ad agrumeto, con la sola fascia in prossimità della recinzione ad ovest coltivata ad uliveto. Si sviluppa su circa 2280.00 mq con un andamento orografico pianeggiante. Non risulta alcuna delimitazione tra la superficie individuata dalla particella 177 e le altre particelle costituenti il fondo. In prossimità del confine con la particella 375 è presente una vasca per la raccolta delle acque necessarie all'irrigazione del fondo.

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
Uliveto	500,00	x	100 %	=	500,00
Agrumeto	1.780,00	x	100 %	=	1.780,00
Totale:	2.280,00				2.280,00



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: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33300.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.0500 ha il valore determinato è di 1665.00 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: cattiva (0.90);
- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 50949.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.1780 ha il valore determinato è di 9068.92 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.733,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.733,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.733,92**

BENI IN ROSSANO LOCALITÀ SANTA DOMENICA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord e ad ovest dalla particella 118, a sud dalla particella 120, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 346 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2 , superficie 940, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 24,27 €
- foglio 80 particella 346 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,16 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.3/1980). La particella 346 deriva dalla particella 120.

Coerenze: Confinante a nord ed ad ovest con la particella 118, a sud con la particella 120, ad est con il torrente Otturi.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto-uliveto.



Vista del fondo comprendente la particella 346



Agrumento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Corigliano Rossano - ubicazione dei beni



Appezamento di terreno comprendente le unità oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Santa Domenica dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la strada provinciale 250 collegante Rossano (centro storico) con il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 346 ha una conformazione trapezoidale; è coltivato prevalentemente ad agrumeto, con la sola fascia in prossimità della recinzione ad est coltivata ad uliveto. Si sviluppa su circa 1440.00 mq con un andamento orografico pianeggiante. Non risulta alcuna delimitazione tra la superficie individuata dalla particella 346 e le altre particelle costituenti il fondo.

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	940,00	x	100 %	=	940,00
Uliveto	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	1.440,00				1.440,00



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: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33300.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.0500 ha il valore determinato è di 1665.00 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: cattiva (0.90);

- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 50949.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.0940 ha il valore determinato è di 4789.21 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.454,21**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.454,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.454,21**

BENI IN ROSSANO LOCALITÀ SANTA DOMENICA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ROSSANO località Santa Domenica snc, della superficie commerciale di **3.320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno destinato all'attività agricola delimitato a nord dalla viabilità che lo separa dalla particella 69, ad ovest dalle particelle 423 e 177, a sud dalla particella 118, ad est dal torrente Otturi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 351 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AA, qualita/classe agrumeto 2, superficie 278, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 7,18 €
- foglio 80 particella 351 (catasto terreni), sezione urbana B, porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 3042, reddito agrario 8,64 €, reddito dominicale 7,07 €

Indirizzo catastale: località Santa Domenica, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/1980 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 FTP (n. 3487.2/1980). La particella 351 deriva dalla particella 177.

Coerenze: Confinante a nord con viabilità che la separa dalla particella 69, ad ovest con le particelle 423 e 177, a sud con la particella 118, ad est con il torrente Otturi.

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



Vista del fondo comprendente la particella 351



Vista del fondo dalla sponda orientale del torrente Otturi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Corigliano Rossano - ubicazione dei beni



Appezamento di terreno comprendente le unità oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in località Santa Domenica dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Vi si giunge percorrendo la strada provinciale 250 collegante Rossano (centro storico) con il comune di Paludi.

L'appezzamento individuato dalla particella 351 ha una conformazione irregolare. Risulta essere attraversato dalla viabilità interpoderale che ne "stacca" di fatto una porzione (circa 400 mq) ricompresa all'interno della recinzione comprendente la particella 69 (proprietà Tedesco Pietro). E' coltivato prevalentemente ad agrumeto con un andamento orografico pianeggiante. Non risulta alcuna delimitazione tra la superficie individuata dalla particella 351 e le altre particelle costituenti il fondo.

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
Uliveto	1.250,00	x	100 %	=	1.250,00
Agrumeto	2.070,00	x	100 %	=	2.070,00
Totale:	3.320,00				3.320,00



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: pianeggiante (1.00);
- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: alta (1.00);
- età: prossimo impianto (0.925).

$$V = 40000 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.925 = 33300.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.1250 ha il valore determinato è di 4162.50 euro.

Agrumeto:

- ubicazione: cattiva (0.90);
- accesso: insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: ordinaria-bassa (0.80);
- età: prossimo impianto (0.925);
- irriguo: si (1.00).

$V = 85000 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.925 \times 1.00 = 50949.00$ euro/ha.

In considerazione di un'estensione di 0.2070 ha il valore determinato è di 10546.44 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.708,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.708,94**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.708,94**

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, 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	terreno agricolo	8.060,00	0,00	41.064,89	41.064,89
B	terreno agricolo	1.440,00	0,00	6.683,64	6.683,64
C	terreno agricolo	2.280,00	0,00	10.733,92	10.733,92
D	terreno agricolo	1.440,00	0,00	6.454,21	6.454,21
E	terreno agricolo	3.320,00	0,00	14.708,94	14.708,94
				79.645,60 €	79.645,60 €

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: **€ 79.645,60**

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: **€ 45,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **1.001,00** 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 1 è individuata la casa padronale ed un manufatto comprendente una seconda residenza ed i locali tecnici della piscina ubicata nella corte di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 487 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 15 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: contrada Iti, piano: S1-T-1, 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 Tipo 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 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

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 1, 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 Tipo 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.

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)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 918.711,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 918.700,00
Data della valutazione:	12/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Con contratto di affitto di fondo rustico del 1 febbraio 1996, registrato a Rossano il 2 luglio 1996 al n. 298, *** DATO OSCURATO *** l'appezzamento di terreno agricolo con insistenti porzioni di fabbricati rurali identificati al foglio 80 dell'allora comune di Rossano dalle particelle 383, 393, 394, 101, 395 dalla cui soppressione è derivata l'attuale particella 487. Detto contratto aveva la durata di anni 15 a decorrere dalla sua stipula, prorogabile per un uguale periodo mediante comunicazione della locataria da effettuarsi tre mesi prima della scadenza.

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 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) particella 487 subalterni 1 e 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) particella 487 subalterni 1, 2 e 4.

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 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) particella 487 (fondo dominante). 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 *** malità è riferita agli immobili identificati al foglio 80 del comune di Corigliano Rossano (sez. B) particella 487 subalterni 1, 2 e 4.

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; accerti e dichiari 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 **legale**, stipulata il 09/03/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 5847/34 di repertorio, iscritta il 21/03/2005 a Cosenza ai nn. 4245 R.P., 11226 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 90698.86.

Importo capitale: 45349.43.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al foglio 80 con la particella 101 (dal quale deriverà l'attuale particella 487).

L'unità immobiliare identificata con la particella 101 del foglio 80 era stata venduta dal Sig. ██████████ al *** DATO OSCURATO *** con atto rep. 34861 ricevuto in data 30/12/1994 dal notaio Antonio Borromeo.

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 392, 440 (con tipo mappale prot. CS0169410 del 30/06/2005 le particelle 392 e 440 sono state soppresse generando l'attuale particella 487).

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 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 487 subalterni 1, 2 e 3 (corte comune)

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 particella 487 subalterni 1, 2 e 4.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1994) stipulato il 30/12/1994 a firma del Notaio Antonio Borromeo ai nn. 34861, raccolta 9271 di repertorio, trascritto il 27/01/1995 a Cosenza ai nn. 2985/3319.

Il titolo è riferito agli immobili identificati al foglio 80 con le particelle 383 (fabbricato rurale), 393 (ex 101/a - fabbricato rurale), 394 (ex 101/b - fabbricato rurale), 101 (ex 101/d - fabbricato rurale), 392 (ex 100/b), 395 (ex 101/c - fabbricato rurale), 438 (ex 100/a) e 440 (ex 382/a) dai quali è derivata l'attuale particella 487..

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario dai Sigg.ri [REDACTED] ai quali erano pervenuti con:

- atto di permuta rep. 34860 ricevuto in data 30/12/1994 dal Notaio Borromeo da Campana Pasquale e Gagliardi Rita (relativamente agli immobili identificati con le particelle 392, 395 e 438);
- atto di compravendita ricevuto in data 4/02/1984 dal Notaio Novello (registrato a Castrovillari il 24 successivo al n. 397) e successivo atto di divisione rep. 74572 ricevuto in data 25/02/1989 dal Notaio Placco (registrato a Cassano allo Jonio il 13 successivo al n. 258) - relativamente alle particelle 101, 383, 393, 394 e 440.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5119**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso rurale, presentata il 28/02/1997, rilasciata il 13/06/1997 con il n. 5119 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante e lavori di rifinitura di cui alla C.E. 5119/97, presentata il 18/09/2001 con il n. 15190 di protocollo, rilasciata il 09/10/2001 con il n. 79 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

- realizzazione di un corpo aggiuntivo nell'area di pertinenza;
- incremento di volumetria dovuto alla chiusura di verande;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali : €3.000,00
- Oneri concessori: €12.029,79

Questa situazione è riferita al complesso rurale individuato al foglio 80 (sez. B) del comune di Corigliano Rossano, particella 487 subalterni da 1 a 4.

Al fine di reperire la documentazione necessaria a redigere il presente elaborato peritale è stata presentata presso il comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 38910 del 14/04/2022.

Dalla documentazione reperita si è appreso quanto di seguito riportato:

- in data 28 febbraio 1997 la *** DATO OSCURATO *** qualità di conducente del fondo individuato al foglio 80 dell'ex comune di Rossano con le particelle 410, 183, 415 e 383, 393, 394, 101, 392, 395, 438, 440 in virtù dei contratti di affitto di fondo rustico del 13 ottobre 1992 (registrato a Corigliano Calabro il 29 ottobre 1992 al n. 487) e del 1 febbraio 1996 (registrato a Rossano il 2 luglio 1996 al n. 298), ha presentato presso il comune di Rossano domanda finalizzata all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali ubicati nel fondo medesimo. Il progetto presentato prevedeva la realizzazione di un complesso rurale comprendente una casa padronale, una serie di magazzini, un'abitazione per il custode del fondo nonché una piccola cappella per lo svolgimento delle funzioni religiose. Nello specifico secondo il progetto presentato il complesso avrebbe sviluppato le seguenti quantità:
 - casa padronale, tre livelli di cui uno interrato, superficie di circa 200 mq per una volumetria complessiva di 1400 mc circa;
 - magazzini, due livelli di cui uno seminterrato, superficie di 260 mq circa per una volumetria complessiva di 780 mc circa;
 - locale deposito prodotti agricoli, tre livelli di cui uno seminterrato, superficie di circa 25 mq con una volumetria di 150 mc;
 - cappella, superficie di 25 mq per una volumetria di 70 mc circa;
 - casa del custode, unico livello di 170 mq circa con volumetria di 510 mc.
- in data 13 giugno 1997 il comune di Rossano ha rilasciato la Concessione edilizia prot. n. 5119 (pratica n.33);
- in data 11 giugno 1998, visto anche il deposito del progetto presso l'assessorato ai lavori pubblici della Regione Calabria (Ufficio del Genio Civile) prot. n. 11915 del 23 giugno 1997, è stato dato inizio ai lavori in trattazione.
- in data 18 settembre 2001 la Sig.ra ████████ ha presentato domanda finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia in variante alla precedentemente rilasciata. Il nuovo progetto prevedeva la realizzazione dei soli manufatti destinati alla residenza, rinunciando all'edificazione dei locali legati all'attività agricola. Nel dettaglio la variante sarebbe consistita nella risistemazione planimetrica dell'intero progetto, con quasi totale eliminazione dei piani interrati e riduzione della volumetria complessiva. In luogo dei locali deposito previsti nel progetto originario la nuova conformazione prevedeva due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra di cui uno in aderenza al fabbricato principale costituito da una veranda.
- in data 9 ottobre 2001 il comune di Rossano ha rilasciato la Concessione edilizia in variante n. 79/2001.

Dai rilievi eseguiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il corpo addossato all'abitazione principale, che in progetto avrebbe dovuto essere una veranda aperta, risulta allo stato attuale ospitare il soggiorno e la sala da pranzo dell'abitazione medesima. La muratura perimetrale realizzata ha quindi comportato un incremento di volumetria;
- la cappella prevista nel progetto iniziale risulta attualmente essere il soggiorno dell'abitazione del "custode". Il corpo costituente detta residenza, oltre ad aver subito variazioni distributive interne, non risulta essere giuntato al corpo principale, così come riportato in progetto, ma ne costituisce un prolungamento;
- alle spalle del corpo principale è stata realizzata una piscina non prevista in progetto;

- la zona sud-orientale dell'area di pertinenza è occupata da un manufatto sviluppato su due livelli (di cui uno parzialmente interrato) ospitante i locali tecnici della piscina ed una ulteriore abitazione.

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.

L'ultimazione dei lavori che hanno determinato le difformità riscontrate può approssimativamente essere fatta risalire al 7 novembre 2005, data di presentazione delle planimetrie presenti in banca dati catastale (il tipo mappale era stato invece presentato in data 30 giugno 2005). alcuna variazione normativa risulta quindi essere intercorsa dalla loro ultimazione ad oggi.

Secondo il Regolamento Edilizio Urbano vigente nell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 46 del 20 giugno 2003, approvato con Decreto del Dirigente Generale "Dipartimento Urbanistica" n. 17945 del 26 ottobre 2004 e pubblicato sul B.U.R.C. il 18 novembre 2004, l'edificazione in zona omogenea E/agricola è consentita alle seguenti condizioni:

- indice di edificabilità 0.013 mq/mq per strutture a scopo residenziale;
- indice di edificabilità 0.1 mq/mq per strutture al servizio dell'attività agricola;
- altezza massima 7.50 m;
- distanze dai fabbricati esistenti e dai confini 10.00 m;
- lotto minimo 10 000.00 mq.

L'area oggetto di intervento, ai tempi individuata dalle particelle 101 (ha 0.01.90), 183 (ha 6.37.20), 383 (ha 0.00.40), 392 (ha 0.19.20), 393 (ha 0.01.00), 394 (ha 0.00.60), 395 (ha 0.02.20), 410 (ha 5.14.70), 415 (ha 0.04.80), 438 (ha 1.25.65), 440 (ha 2.21.80) si estende per una superficie di 152945.00 mq. Parte della potenzialità edificatoria di detta superficie risulta essere stata impegnata con i seguenti interventi edilizi:

- realizzazione deposito per attrezzi agricoli di cui alla C.E. n. 63/1999; volume realizzato (come riportato nella relazione di progetto del complesso rurale in trattazione) pari a 518.70 mc, corrispondente ad una superficie lorda di 172.90 mq (h ipotizzata di 3.00 m). Ne consegue una superficie fondiaria impegnata di 1729.00 mq (indice di fabbricabilità 0.1 mq/mq);
- realizzazione capannone di cui al Permesso di Costruire n. 106/2006; superficie lorda di progetto pari a 675.50 mq. Ne consegue una superficie fondiaria impegnata di 6755.00 mq (indice di fabbricabilità 0.1 mq/mq). Si fa presente che con l'edificazione del capannone in trattazione risulta essere stato costituito vincolo di inedificabilità rep. n. 20648 raccolta n. 7326 del 27 settembre 2006 sul terreno identificato al foglio 80 con la particella 490 (derivante dalla part. 472 creata con Tipo Mappale del 26/01/2001 Pratica n. 208503 (n. 453.1/2001) dalla part. 438).

La superficie fondiaria residua è quindi data dalla seguente differenza:

$152945.00 \text{ mq} - 1729.00 \text{ mq} - 6755.00 \text{ mq} = 144461.00 \text{ mq}$

alla quale corrisponde una superficie residenziale realizzabile di 1877.99 mq (indice di fabbricabilità 0.013 mq/mq).

Come riportato negli elaborati grafici dello stato di fatto, il complesso rurale realizzato sviluppa nella sua interezza le seguenti superfici:

- Corpo abitazione principale/abitazione del custode
 - piano interrato: 60.60 mq;
 - piano terra: 635.30 mq (verande aperte 169.00 mq);

- piano primo: 325.45 mq (verande 18.30 mq).
- Corpo aggiuntivo (abitazione/locali tecnici)
 - piano seminterrato: 156.35 mq;
 - piano terra: 49.30 mq (verande 36.10 mq).

Ne consegue una superficie lorda complessiva di circa 1230 mq (verande circa 223.40 mq, superficie inferiore ad 1/3 della superficie lorda e quindi non concorrente alla sua quantificazione), inferiore alla superficie residenziale realizzabile pari a 1877.99 mq.

Le maggiori superfici determinate in difformità al progetto approvato risultano quindi sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001 sancisce che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

La superficie realizzata in difformità dal progetto approvato è la seguente:

- 101.75 mq, abitazione principale (chiusura verande);
- 156.35 mq, piano seminterrato corpo aggiuntivo;
- 49.30 mq, piano terra corpo aggiuntivo

per un totale di 307.40 mq (alla quale corrisponde un volume di 922.20 mc). Vengono quindi determinati gli oneri concessori, utilizzando i dati forniti dall'ufficio tecnico del comune di Corigliano Rossano:

- contributo relativo al costo di costruzione (8% su 226.30 euro/mq) = $307.40 \text{ mq} \times 226.30 \text{ euro/mq} \times 0.08 = 5565.17 \text{ euro}$
- contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (3.87 euro/mc) = $922.20 \text{ mc} \times 3.87 \text{ euro/mc} = 3568.91 \text{ euro}$
- contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria (3.14 euro/mc) = $922.20 \text{ mc} \times 3.14 \text{ euro/mc} = 2895.71 \text{ euro}$

per un totale di 12029.79 euro.



Planimetria allegata al progetto approvato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la conformazione del corpo di fabbrica (sagoma, livelli, distribuzione interna) non ha alcun riscontro con lo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

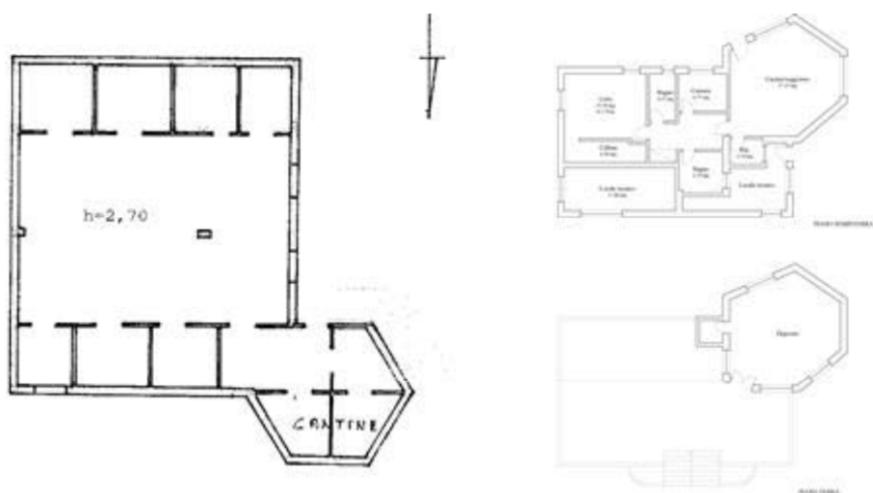
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributo Agenzia delle Entrate: €50,00
- Competenze professionali: €350,00

Questa situazione è riferita all'abitazione aggiuntiva individuata con la particella 487 subalterno 1 (cantine/locali interrati).

Trattasi del corpo di fabbrica ubicato nella zona sud-orientale dell'area di pertinenza



Planimetria presente in banca dati catastale

Stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

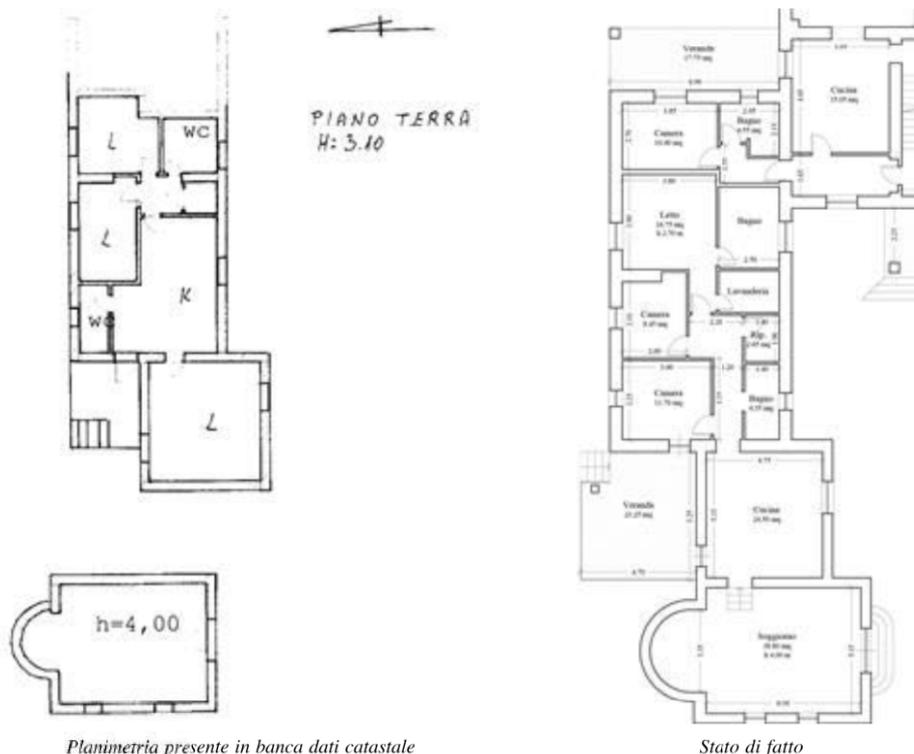
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

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

Questa situazione è riferita all'abitazione individuata con la particella 487 sub 2.

Trattasi dell'unità abitativa individuata in progetto come "abitazione del custode".



Planimetria presente in banca dati catastale

Stato di fatto

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile derivante da accertamento Agenzia del Territorio - (ALTRE) del 25/04/2012 Pratica n. CS0107498 in atti dal 25/04/2012 (n. 6737.1/2012)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali: €1.400,00
- Tributi Agenzia delle Entrate: €159,00

Questa situazione è riferita alla tettoia identificata con la particella 487 sub 4.

Planimetria catastale assente, rendita presunta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROSSANO CONTRADA ITI SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ROSSANO contrada Iti snc, della superficie commerciale di **1.001,00** 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 1 è individuata la casa padronale ed un manufatto comprendente una seconda residenza ed i locali tecnici della piscina ubicata nella corte di pertinenza. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna variabile. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 487 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 15 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: contrada Iti, piano: S1-T-1, 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 Tipo 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 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Complesso rurale



Porticato di ingresso alla casa padronale

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:

ottimo 

esposizione:

ottimo 

luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
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 si compone di diversi corpi con struttura in muratura portante sviluppata su più livelli:

- Il corpo principale costituisce la casa padronale; vi si accede tramite un porticato dal cortile centrale. L'ingresso dell'abitazione è un grande vano a tutt'altezza; vi è collocata la scalinata che conduce alle camere da letto al primo piano (4 camere da letto, tre servizi igienici e due cabine armadio). L'ingresso medesimo funge da disimpegno per il resto dell'abitazione: a nord è ubicata una cucina, un servizio igienico ed una lavanderia; ad est è collocato il salone principale (circa 100 mq, altezza interna 3.20 m) dal quale, attraversando il porticato ad est, si giunge alla piscina.
- L'ala a sud si compone di un corpo su un unico livello ospitante la sala da pranzo ed un secondo corpo sviluppato su tre livelli: piano interrato destinato a deposito/cantina, piano terra con ingresso sul cortile centrale destinato a cucina e locale deposito, piano primo ospitante una camera, uno studio ed un servizio igienico.

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 livello medio-alto. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico funzionanti.

La planimetria dell'edificio ubicato nella zona sud-orientale dell'area di pertinenza ha uno sviluppo rettangolare caratterizzato da un corpo di forma irregolare (pseudo-esagonale) con baricentro coincidente con uno dei vertici del rettangolo medesimo. Il manufatto si sviluppa su due livelli:

- piano rialzato, nel quale il vano irregolare ospita una sala con un servizio igienico e la restante superficie è destinata a terrazzo (parzialmente coperto);
- piano seminterrato, ospitante i locali tecnici della piscina ed un'ulteriore abitazione. Quest'ultima si compone di una zona giorno, collocata nel corpo irregolare, ed una zona notte costituita da due stanze ed altrettanti servizi igienici.

Nonostante si tratti di un livello parzialmente interrato, tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di aperture verso l'esterno che garantiscono 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
-------------	-------------	--------	-------------