



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 106/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:  
Dott.ssa Monica Bagli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mario Laurito**

CF:LRTMRA78C26C002G  
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38  
telefono: 0981708538  
email: ing.laurito@hotmail.it  
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2022

## LOTTO 1

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

**A** Casa colonica a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **302,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Casa colonica a tre piani fuori terra sita nel Comune di Morano Calabro con struttura portante in muratura ordinaria, ristrutturata nel 1977 (vedi Concessione edilizia n. 20 del 22/4/1977).

La casa ad uso residenziale che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano primo e piano secondo).

Al piano seminterrato è presente un vano adibito a lavanderia, al quale si accede tramite una porta in legno, avente un'altezza interna di circa 2,00 metri, con pavimentazione in cemento e pareti interne e soffitto rifiniti in intonaco civile (tranne una parete che risulta allo stato rustico). Sempre al piano seminterrato è presente un altro ingresso, costituito da una porta in legno a due ante nella parte interna e porta in metallo a due ante con grate nella parte esterna, dal quale si accede ad una tavernetta avente altezza interna di circa 2,36 metri, con pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti interne e soffitto rifinito con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in piastrelle di ceramica). È inoltre presente un ventilconvettore. Dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo vano adibito a ripostiglio, avente altezza interna di circa 1,95 cm, in cui sono presenti un frigorifero, un congelatore a pozzo e delle scaffalature metalliche. Sempre dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo bagno, ricavato nel sottoscala, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto rifinito con intonaco civile, in cui sono presenti un lavabo ed un WC. All'interno del bagno è presente un termosifone in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno.

Attraverso un portone in legno massello a due ante con sopra luce ad arco ubicato sulla facciata adiacente la strada comunale oppure attraverso un portone in legno massello a due ante posto sul lato prospiciente la corte, si accede ad una scala interna, con alzate e pedate in marmo, con la quale si accede al piano secondo. Le pareti ed il soffitto del vano scala sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

Il piano secondo, al quale si accede tramite una porta d'ingresso in legno a due ante, è costituito da: due camere da letto matrimoniali, due camere da letto singole, due bagni (un bagno è annesso ad una camera matrimoniale, mentre l'altro bagno è annesso ad una camera da letto singola) e corridoio. Le pareti interne ed il soffitto del piano secondo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. L'altezza utile interna varia da circa 2,40 metri in alcune stanze a 2,54 metri in altre. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno. Il piano secondo presenta termosifoni in ghisa e climatizzatori. Il balcone presenta un parapetto di tipo metallico.

Al piano primo, adibito ad abitazione, si accede tramite una piccola gradinata, ubicata sulla particella di terreno identificata da foglio 52 - p.lla 167 (vedi Corpo B del Lotto 1). Dalla gradinata si arriva ad un piccolo porticato con tettoia in pannelli sandwich, struttura portante in tubolari metallici e pavimentazione in cotto, su cui si trova la porta d'ingresso al piano primo. Il piano primo è costituito da: anti-entrata e corridoio, soggiorno-pranzo con annesso cucinotto, camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, camera adibita a stileria, bagno, disimpegno. L'ingresso principale è costituito da un portoncino blindato ad un'anta, mentre le porte interne sono in legno tamburato laminato. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica e le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo

lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti ventilconvettori e climatizzatori.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

Alla casa è annessa una corte alla quale si accede a mezzo di un cancello d'ingresso carrabile in metallo a due (2) ante. Nella corte è presente una rampa in calcestruzzo con la quale, attraversato un cancello metallico a due (2) ante) si accede al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (*vedi corpo B del Lotto 1*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 168 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 301,61 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.

**B terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (*vedi corpo C del Lotto 1*), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 300 (*vedi corpo D del Lotto 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 5,00 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggiante Il terreno

**C terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente ai terreni identificati con foglio 52 - p.lle 167 e 300 (*identificati rispettivamente come corpi B e D del Lotto 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 5,00 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pianeggianteIl terreno

**D** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (vedi *corpo C del Lotto 1*), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (vedi *corpo B del Lotto 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 860, reddito agrario 3,11 €, reddito dominicale 4,89 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia PianeggianteIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>302,41 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>€. 119.556,61</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 119.556,61</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2023</b>

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

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

Alla data del sopralluogo, per quanto concerne il piano seminterrato ed il piano primo del fabbricato identificato con foglio 52 - p.lla 168, risultano occupati dal sig. [REDACTED] mentre il piano secondo risulta essere libero. Tutti i piani del fabbricato risultano completi di mobilia di arredo.

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

## 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 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 11128 di repertorio, iscritta il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5458/ R.P. 920, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia finanziamento

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2022 ai nn. Rep. 999 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 23936/ R.P. 19701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento Immobili - Atto Uff. Unep Presso Tribunale di Castrovillari

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'U.I.U. non fa parte di un condominio.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44111/20796 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28542/ R.P. 21017.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E. U. con foglio 52 - p.lla 168; Terreno identificato al N.C.T. con foglio 52 - p.lla 167

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44110/20795 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28541/ R.P. 21016.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T con foglio 52 - p.lle 299-300

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio

Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007 fino al 28/09/2013), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111127/26857 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5456/R.P. 4043

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne la casa colonica identificata al N.C.E.U. con foglio 52 - p.lla 168, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morano Calabro (CS), è stato possibile reperire la concessione edilizia n. 20/1977 inerente l'esecuzione di lavori di riattamento della suddetta casa colonica, ma non sono stati reperiti titoli abilitativi precedenti, né il certificato di agibilità. Tuttavia da un'analisi delle caratteristiche costruttive è molto probabile che l'epoca di costruzione della suddetta casa colonica, non ricadente nel centro urbano, sia antecedente il 01.09.1967 e pertanto, anche in assenza di documentazione inerente eventuali licenze o autorizzazioni, risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Per quanto riguarda i terreni, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), le particelle di terreno ricadono all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risultano avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 20/1977, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riattamento fabbricato rurale, presentata il 17/02/1977 con il n. prot. 428 di protocollo, rilasciata il 22/04/1977 con il n. 11 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In corrispondenza dell'ingresso al piano primo è stato realizzato un nuovo vano con pareti in muratura, che ha comportato un ampliamento di superficie e di volume, all'interno del quale è ubicato il bagno, per i quali non è stato reperito alcun titolo autorizzativo presso l'U.T.C. del Comune di Morano Calabro. Inoltre, sempre in corrispondenza dell'ingresso al piano primo è stata realizzata una tettoia con struttura in tubolari metallici e pannelli sandwich, per la quale non è stato reperito alcun titolo autorizzativo presso l'U.T.C. del Comune di Morano Calabro. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dello stato anteriore l'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dello stato anteriore l'abuso.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



*Tettoia ed ampliamento di volume e superficie senza titoli autorizzativi*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di agibilità (previa demolizione e rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dello stato anteriore l'abuso)

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata di agibilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

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

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**CASA COLONICA**

DI CUI AL PUNTO A

**Casa colonica** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **302,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Casa colonica a tre piani fuori terra sita nel Comune di Morano Calabro con struttura portante in muratura ordinaria, ristrutturata nel 1977 (vedi Concessione edilizia n. 20 del 22/4/1977).

La casa ad uso residenziale che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano primo e piano secondo).

Al piano seminterrato è presente un vano adibito a lavanderia, al quale si accede tramite una porta in legno, avente un'altezza interna di circa 2,00 metri, con pavimentazione in cemento e pareti interne e soffitto rifiniti in intonaco civile (tranne una parete che risulta allo stato rustico). Sempre al piano seminterrato è presente un altro ingresso, costituito da una porta in legno a due ante nella parte interna e porta in metallo a due ante con grate nella parte esterna, dal quale si accede ad una tavernetta avente altezza interna di circa 2,36 metri, con pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti interne e soffitto rifinito con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in piastrelle di ceramica). È inoltre presente un ventilconvettore. Dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo vano adibito a ripostiglio, avente altezza interna di circa 1,95 m, in cui sono presenti un frigorifero, un congelatore a pozzo e delle scaffalature metalliche. Sempre dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo bagno, ricavato nel sottoscala, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto rifinito con intonaco civile, in cui sono presenti un lavabo ed un WC. All'interno del bagno è presente un termosifone in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno.

Attraverso un portone in legno massello a due ante con sopra luce ad arco ubicato sulla facciata adiacente la strada comunale oppure attraverso un portone in legno massello a due ante posto sul lato prospiciente la corte, si accede ad una scala interna, con alzate e pedate in marmo, con la quale si accede al piano secondo. Le pareti ed il soffitto del vano scala sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

Il piano secondo, al quale si accede tramite una porta d'ingresso in legno a due ante, è costituito da: due camere da letto matrimoniali, due camere da letto singole, due bagni (un bagno è annesso ad una camera matrimoniale, mentre l'altro bagno è annesso ad una camera da letto singola) e corridoio. Le pareti interne ed il soffitto del piano secondo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. L'altezza utile interna varia da circa 2,40 metri in alcune stanze a 2,54 metri in altre. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno. Il piano secondo presenta termosifoni in ghisa e climatizzatori. Il balcone presenta un parapetto di tipo metallico.

Al piano primo, adibito ad abitazione, si accede tramite una piccola gradinata, ubicata sulla particella di terreno identificata da foglio 52 - p.lla 167 (vedi Corpo B del Lotto 1). Dalla gradinata si arriva ad un piccolo porticato con tettoia in pannelli sandwich, struttura portante in tubolari metallici e pavimentazione in cotto, su cui si trova la porta d'ingresso al piano primo. Il piano primo è costituito da: anti-entrata e corridoio, soggiorno-pranzo con annesso cucinotto, camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, camera adibita a stireria, bagno, disimpegno. L'ingresso principale è costituito da un portoncino blindato ad un'anta, mentre le porte interne sono in legno tamburato laminato. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica e le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti ventilconvettori e climatizzatori.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

Alla casa è annessa una corte alla quale si accede a mezzo di un cancello d'ingresso carrabile in metallo a due (2) ante. Nella corte è presente una rampa in calcestruzzo con la quale, attraversato un cancello metallico a due (2) ante) si accede al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (vedi corpo B del Lotto 1).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 168 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 301,61 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1977.



Foto Esterni

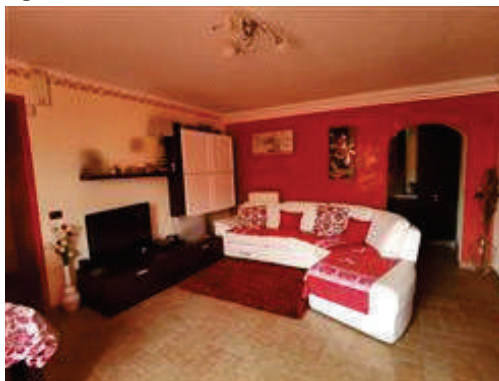


Foto interni - Piano Primo (Soggiorno-Pranzo)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa colonica a tre piani fuori terra sita nel Comune di Morano Calabro con struttura portante in muratura ordinaria, ristrutturata nel 1977 (vedi Concessione edilizia n. 20 del 22/4/1977).

La casa ad uso residenziale che si articola su tre livelli (piano seminterrato, piano primo e piano secondo).

Al piano seminterrato è presente un vano adibito a lavanderia, al quale si accede tramite una porta in legno, avente un'altezza interna di circa 2,00 metri, con pavimentazione in cemento e pareti interne e soffitto rifiniti in intonaco civile (tranne una parete che risulta allo stato rustico). Sempre al piano seminterrato è presente un altro ingresso, costituito da una porta in legno a due ante nella parte interna e porta in metallo a due ante con grate nella parte esterna, dal quale si accede ad una tavernetta avente altezza interna di circa 2,36 metri, con pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti interne e soffitto rifinito con intonaco civile e tinteggiati con pittura del tipo lavabile (su alcune pareti sono presenti anche porzioni di rivestimenti in piastrelle di ceramica). È inoltre presente un ventilconvettore. Dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo vano adibito a ripostiglio, avente altezza interna di circa 1,95 cm, in cui sono presenti un frigorifero, un congelatore a pozzo e delle

scaffalature metalliche. Sempre dalla tavernetta si può accedere ad un piccolo bagno, ricavato nel sottoscala, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e soffitto rifinito con intonaco civile, in cui sono presenti un lavabo ed un WC. All'interno del bagno è presente un termosifone in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno.

Attraverso un portone in legno massello a due ante con sopra luce ad arco ubicato sulla facciata adiacente la strada comunale oppure attraverso un portone in legno massello a due ante posto sul lato prospiciente la corte, si accede ad una scala interna, con alzate e pedate in marmo, con la quale si accede al piano secondo. Le pareti ed il soffitto del vano scala sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile.

Il piano secondo, al quale si accede tramite una porta d'ingresso in legno a due ante, è costituito da: due camere da letto matrimoniali, due camere da letto singole, due bagni (un bagno è annesso ad una camera matrimoniale, mentre l'altro bagno è annesso ad una camera da letto singola) e corridoio. Le pareti interne ed il soffitto del piano secondo sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80/2,00 metri. L'altezza utile interna varia da circa 2,40 metri in alcune stanze a 2,54 metri in altre. Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico, mentre gli infissi sono in legno e vetro, con persiane in legno. Il piano secondo presenta termosifoni in ghisa e climatizzatori. Il balcone presenta un parapetto di tipo metallico.

Al piano primo, adibito ad abitazione, si accede tramite una piccola gradinata, ubicata sulla particella di terreno identificata da foglio 52 - p.lla 167 (vedi Corpo B del Lotto 1). Dalla gradinata si arriva ad un piccolo porticato con tettoia in pannelli sandwich, struttura portante in tubolari metallici e pavimentazione in cotto, su cui si trova la porta d'ingresso al piano primo. Il piano primo è costituito da: anti-entrata e corridoio, soggiorno-pranzo con annesso cucinotto, camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, camera adibita a stileria, bagno, disimpegno. L'ingresso principale è costituito da un portoncino blindato ad un'anta, mentre le porte interne sono in legno tamburato laminato. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ceramica e le pareti interne ed il soffitto dell'appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Per il riscaldamento ed il raffrescamento sono presenti ventilconvettori e climatizzatori.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

Alla casa è annessa una corte alla quale si accede a mezzo di un cancello d'ingresso carrabile in metallo a due (2) ante. Nella corte è presente una rampa in calcestruzzo con la quale, attraversato un cancello metallico a due (2) ante) si accede al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (vedi corpo B del Lotto 1).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale Piano Seminterrato	107,00	x	60 %	=	64,20
Superficie commerciale Piano Primo	116,75	x	100 %	=	116,75
Superficie commerciale Porticato	10,50	x	35 %	=	3,68

Superficie commerciale Piano Secondo	111,75	x	100 %	=	111,75
Superficie commerciale balcone	1,50	x	25 %	=	0,38
superficie corte (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
superficie corte (oltre i 25 mq)	158,00	x	2 %	=	3,16
<b>Totale:</b>	<b>530,50</b>				<b>302,41</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 302,41 x 400,00 = **120.964,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.964,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.964,00**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (vedi corpo C del Lotto 1), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 300 (vedi corpo D del Lotto 1).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 5,00 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (vedi corpo C del Lotto I), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 300 (vedi corpo D del Lotto I).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### Metodologia A

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 880 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 933,49**

##### Metodologia B

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 880 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 1.144,00**

**VALORE MEDIO: € 1.038,74**

**VALORE DI STIMA: € 1.038,74**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.038,74**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.038,74**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.038,74**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) **DATO OSCURATO** (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal

centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente ai terreni identificati con foglio 52 - p.lle 167 e 300 (*identificati rispettivamente come corpi B e D del Lotto 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 880, reddito agrario 3,18 €, reddito dominicale 5,00 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'apezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente ai terreni identificati con foglio 52 - p.lle 167 e 300 (*identificati rispettivamente come corpi B e D del Lotto I*).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### **Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 880 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 933,49**

##### **Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 880 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 1.144,00**

**VALORE MEDIO: € 1.038,74**

**VALORE DI STIMA: € 1.038,74**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.038,74**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.038,74**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.038,74**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (vedi *corpo C del Lotto 1*), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (vedi *corpo B del Lotto 1*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 860, reddito agrario 3,11 €, reddito dominicale 4,89 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia PianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detto terreno è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 299 (vedi *corpo C del Lotto 1*), che a sua volta è adiacente al terreno identificato con foglio 52 - p.lla 167 (vedi *corpo B del Lotto 1*).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 860 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 912,27**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 860 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 1.118,00**

**VALORE MEDIO: € 1.015,13**

**VALORE DI STIMA: € 1.015,13**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.015,13**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.015,13**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.015,13**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**FABBRICATI:** La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**TERRENI:** Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adatterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa colonica	302,41	0,00	120.964,00	120.964,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	1.038,74	1.038,74
C	terreno agricolo	0,00	0,00	1.038,74	1.038,74
D	terreno agricolo	0,00	0,00	1.015,13	1.015,13
				<b>124.056,61 €</b>	<b>124.056,61 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.556,61**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.556,61**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2022

## LOTTO 2

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

**A** **Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **46,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,10 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** **Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **49,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a

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

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C** **Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **50,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da due (2) vani e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

All'interno di uno dei vani sono presenti un caminetto tradizionale ed un forno in muratura. I due vani sono comunicanti tramite una porta metallica interna.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 2,60 m.

Alcune pareti interne sono allo stato rustico ed altre risultano intonacate, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**D** **terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 303 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 3, superficie 2500, reddito agrario 4,52 €, reddito dominicale 6,46 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante. Il terreno

**E** **terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 3, superficie 2965, reddito agrario 5,36 €, reddito dominicale 7,66 €, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

**F terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

Il terreno appare aver perso la sua originaria coltura di uliveto, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene perciò che la coltura prevalente dell'intero terreno sia quella di "seminativo arborato irriguo".

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 578 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1026, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 2,65 €, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,14 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>€. 35.889,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.889,92</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2023</b>

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile identificato con foglio 52 - p.lla 579 - Sub. 1 risulta in disponibilità del sig. XXXXXXXXXX ed all'interno sono presenti armadi, vecchi mobili ed oggetti

vari.

Alla data del sopralluogo gli immobili identificati con foglio 52 - p.lla 579 - Sub. 2 e 3 risultano in disponibilità del sig. [REDACTED] ed all'interno sono presenti damigiane, secchi, pali in legno, attrezzature edili, una cisterna ed oggetti vari.

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

## **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 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111128 di repertorio, iscritta il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5458/ R.P. 920, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia finanziamento

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2022 ai nn. Rep. 999 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 23936/ R.P. 19701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento Immobili - Atto Uff. Unep Presso Tribunale di Castrovillari

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le U.I.U. non fanno parte di un condominio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44111/20796 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28542/ R.P. 21017.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificata al N.C.E.U. con foglio 52 - p.lla 579 - Sub. 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44110/20795 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28541/ R.P. 21016.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. identificate al N.C.E.U. con foglio 52 - p.lla 579 - Sub. 2-3; Terreni identificati al N.C.T con foglio 52 - p.lle 303-570-578

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppresso che ha generato l’ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 52 – P.lla 579 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati al N.C.E.U. con foglio 52 – p.lla 579 – Sub. 1-2-3). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 303. Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lle 302 (soppressa che ha generato la P.lla 570). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppressa che ha generato la P.lla 578).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppresso che ha generato l’ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 52 – P.lla 579 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati al N.C.E.U. con foglio 52 – p.lla 579 – Sub. 1-2-3). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 303. Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lle 302 (soppressa che ha generato la P.lla 570). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppressa che ha generato la P.lla 578).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1976 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 16/11/1976 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 1778 di repertorio, trascritto il 27/11/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 20157/R.P. 122343.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppresso che ha generato l’ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 52 – P.lla 579 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati al N.C.E.U. con foglio 52 – p.lla 579 – Sub. 1-2-3). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppressa che ha generato la P.lla 578).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1976 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 16/11/1976 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 1778 di repertorio, trascritto il 27/11/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 20157/R.P. 122343.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppresso che ha generato l’ente urbano riportato al N.C.T. con Foglio 52 – P.lla 579 su cui sono stati costituiti gli immobili riportati al N.C.E.U. con foglio 52 – p.lla 579 – Sub. 1-2-3). Terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 169 (soppressa che ha generato la P.lla 578).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007 fino al 28/09/2013), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111127/26857 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5456/R.P. 4043



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità delle U.I.U. in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morano Calabro (CS), è stato possibile reperire soltanto la domanda di condono del 28/02/1995 prot. 1102 riferita al fabbricato di cui fanno parte le U.I.U. identificate al N.C.E.U. con foglio 52 - P.lla 579 - Sub. 1-2-3. Per la completa definizione della suddetta pratica di condono, l'UTC di Morano Calabro ha fatto richiesta di elementi integrativi (vedi "Allegato D - Istanza di sanatoria\_ versamenti\_ richiesta integrazioni"), che è necessario far pervenire presso l'U.T.C.

**ATTENZIONE! NOTA BENE:** risultano corrisposti i versamenti di lire 4.214.000 per oblazione abusivismo edilizio e di lire 1.430.600 per oneri concessori, che corrispondono all'anticipo del pagamento per la pratica di "Condono". Per la completa definizione di detta pratica di "condono edilizio n. 61/95 del 28/02/1995 - prot. gen. n. 1102" è necessaria l'integrazione dei documenti richiesti dall'UTC di Morano Calabro. Il saldo del pagamento del condono non è quantificabile in quanto legato sia alla residenza che al reddito del titolare della pratica di condono.

Per quanto concerne i terreni, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), le particelle di terreno ricadono all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risultano avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio - Legge n.724/1994 N. **Pratica Condono n. 61/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Concessione in sanatoria per il magazzino agricolo al piano terra sito nel Comune di Morano Calabro c/da Cerasali, presentata il 28/02/1995 con il n. prot. 1102 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per la completa definizione della pratica di condono del 28/02/1995 Prot. n. 1102, l'UTC di Morano Calabro ha fatto richiesta di elementi integrativi (vedi "Allegato D - Istanza di sanatoria\_ versamenti\_ richiesta integrazioni"), che è necessario far pervenire presso l'U.T.C.. **ATTENZIONE! NOTA BENE:** risultano corrisposti i versamenti di lire 4.214.000 per oblazione abusivismo edilizio e di lire 1.430.600 per oneri concessori, che corrispondono all'anticipo del pagamento per la pratica di "Condono". Per la completa definizione di detta pratica di "condono edilizio n. 61/95 del 28/02/1995 - prot. gen. n. 1102" è necessaria l'integrazione dei documenti richiesti dall'UTC di Morano Calabro. Il saldo del pagamento del condono non è quantificabile in quanto legato sia alla residenza che al reddito del titolare della pratica di condono. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato composto dalle U.I.U. identificate al N.C.E.U. con Foglio 52 - P.lla 579 - Sub. 1-2-3

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità, previa definizione della pratica di condono

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità, previa definizione della pratica di condono: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

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

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**MAGAZZINO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **46,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,10 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto esterni - Ingresso

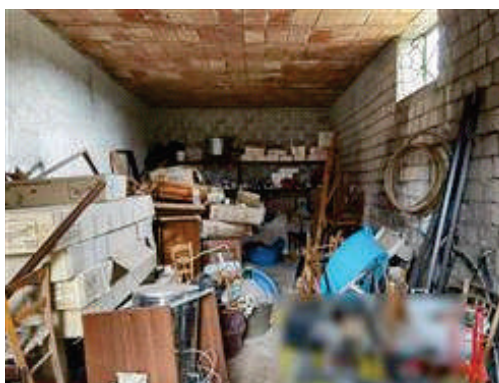


Foto interni

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,10 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	44,70	x	100 %	=	44,70
superficie corte (fino a 25 mq) - quota di 1/3	8,34	x	10 %	=	0,83
superficie corte (oltre i 25 mq) - quota di 1/3	69,00	x	2 %	=	1,38
<b>Totale:</b>	<b>122,04</b>				<b>46,91</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,91 x 200,00 = **9.382,80**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.382,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.382,80**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **49,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto Esterni - Ingresso



Foto Interni

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da un solo vano e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 3,00 m.

Le pareti interne sono allo stato rustico, tranne una di esse che risulta intonacata, ma senza lo strato di finitura.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	47,00	x	100 %	=	47,00
superficie corte (fino a 25 mq) - quota di 1/3	8,33	x	10 %	=	0,83
superficie corte (oltre i 25 mq) - quota di 1/3	69,00	x	2 %	=	1,38
<b>Totale:</b>	<b>124,33</b>				<b>49,21</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,21 x 200,00 = **9.842,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.842,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.842,60**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**Magazzino agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali, della superficie commerciale di **50,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da due (2) vani e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

All'interno di uno dei vani sono presenti un caminetto tradizionale ed un forno in muratura. I due

vani sono comunicanti tramite una porta metallica interna.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 2,60 m.

Alcune pareti interne sono allo stato rustico ed altre risultano intonacate, ma senza lo strato di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 579 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 66,73 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto esterni

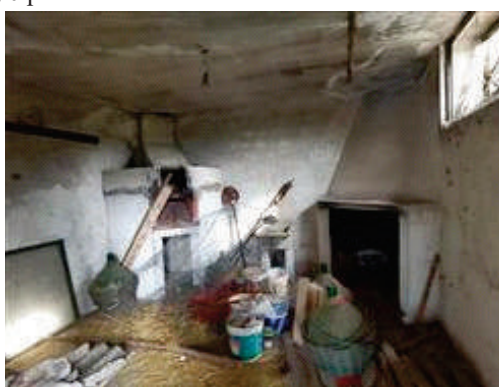


Foto interni

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino per ricovero attrezzi agricoli costituito da due (2) vani e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un solo piano (piano terra) avente struttura portante in muratura, ubicato in contrada Cerasali a Morano Calabro (CS). A detto fabbricato è annessa una corte con superficie di circa 232 metri quadrati, comune ai sub 1-2-3 e che, pertanto, verrà computata per 1/3.

All'interno di uno dei vani sono presenti un caminetto tradizionale ed un forno in muratura. I due

vani sono comunicanti tramite una porta metallica interna.

La struttura portante è realizzata con blocchi pieni in calcestruzzo con sovrastante solaio latero-cementizio ed ha una copertura costituita da un'unica falda inclinata. L'ingresso è costituito da una porta metallica carrabile a tre (3) ante.

La pavimentazione interna è in cemento e l'altezza utile interna è di circa 2,60 m.

Alcune pareti interne sono allo stato rustico ed altre risultano intonacate, ma senza lo strato di finitura.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	47,80	x	100 %	=	47,80
superficie corte (fino a 25 mq) - quota di 1/3	8,33	x	10 %	=	0,83
superficie corte (oltre i 25 mq) - quota di 1/3	69,00	x	2 %	=	1,38
<b>Totale:</b>	<b>125,13</b>				<b>50,01</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,01 x 200,00 = **10.002,60**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.002,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.002,60**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D



**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Seminatico Arb. Irriguo - Classe 3, superficie 2500, reddito agrario 4,52 €, reddito dominicale 6,46 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma trapezoidale , un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1

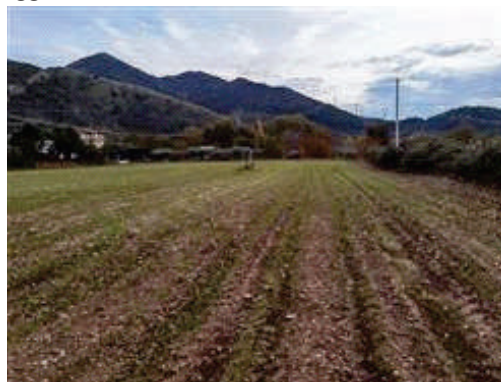


Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo

arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è trapezoidale ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### **Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.500 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 2.651,96**

##### **Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.500 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 3.250,00**

**VALORE MEDIO: € 2.950,98**

**VALORE DI STIMA: € 2.950,98**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.950,98**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 2.950,98</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.950,98</b>

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 570 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 3, superficie 2965, reddito agrario 5,36 €, reddito dominicale 7,66 €, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.965 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 3.145,22**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.965 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 3.854,50**

**VALORE MEDIO: € 3.499,86**

**VALORE DI STIMA: € 3.499,86**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.499,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.499,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.499,86**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

Il terreno appare aver perso la sua originaria coltura di uliveto, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene perciò che la coltura prevalente dell'intero terreno sia quella di "seminativo arborato irriguo".

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 578 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1026, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 2,65 €, indirizzo catastale: Contrada Cerasali - Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

Il terreno appare aver perso la sua originaria coltura di uliveto, in quanto non sono presenti uliveti né altre tipologie di alberi da frutto. Si ritiene perciò che la coltura prevalente dell'intero terreno sia quella di "seminativo arborato irriguo".

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

Il terreno risulta attraversato da un metanodotto, in quanto sono presenti pali con cartelli di segnalazione sul terreno.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 1.026 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 1.088,36**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 1.026 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 1.333,80**

**VALORE MEDIO: € 1.211,08**

**VALORE DI STIMA: € 1.211,08**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.211,08**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.211,08**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.211,08**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**FABBRICATI:** La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

**TERRENI:** Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli adotta i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino agricolo	46,91	0,00	9.382,80	9.382,80
B	Magazzino agricolo	49,21	0,00	9.842,60	9.842,60
C	Magazzino agricolo	50,01	0,00	10.002,60	10.002,60
D	terreno agricolo	0,00	0,00	2.950,98	2.950,98
E	terreno agricolo	0,00	0,00	3.499,86	3.499,86
F	terreno agricolo	0,00	0,00	1.211,08	1.211,08
				<b>36.889,92 €</b>	<b>36.889,92 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.889,92</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.889,92</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2022

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 257, oggetto della presente procedura (vedi Corpo B del Lotto 3).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 256 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 6860, reddito agrario 15,94 €, reddito dominicale 38,97 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

**B** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 256, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A del Lotto 3).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 257 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 2340, reddito agrario 8,46 €, reddito dominicale 13,29 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.650,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.650,97
Data della valutazione:	09/08/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

## 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 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111128 di repertorio, iscritta il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5458/ R.P. 920, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia finanziamento

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

pignoramento, stipulata il 24/07/2022 ai nn. Rep. 999 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 23936/ R.P. 19701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento Immobili - Atto Uff. Unep Presso Tribunale di Castrovillari

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44111/20796 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28542/ R.P. 21017

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T con Foglio 52 – P.lle 256 – 257

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1975 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 17/11/1975 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 784 di repertorio, trascritto il 04/12/1975 a Cosenza ai nn. R.G. 18576/R.P. 102785.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al N.C.T con Foglio 52 – P.lle 256 – 257

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007 fino al 28/09/2013), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111127/26857 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5456/R.P. 4043

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), le particelle di terreno ricadono all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risultano avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 257, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo B del Lotto 3*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 256 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 6860, reddito agrario 15,94 €, reddito dominicale 38,97 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



Foto 1



Foto 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 257, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo B del Lotto 3*).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo irriguo

Consistenza: 6.860 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.499,59

**Valore bene metodologia A: € 7.202,72**

**Metodologia B**

Qualità: Seminativo irriguo

Consistenza: 6.860 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 12.500,00.

**Valore bene metodologia B: € 8.575,00**

**VALORE MEDIO: € 7.888,86**

**VALORE DI STIMA: € 7.888,86**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.888,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.888,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.888,86**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 256, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A del Lotto 3).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arb. Irriguo - Classe 2, superficie 2340, reddito agrario 8,46 €, reddito dominicale 13,29 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

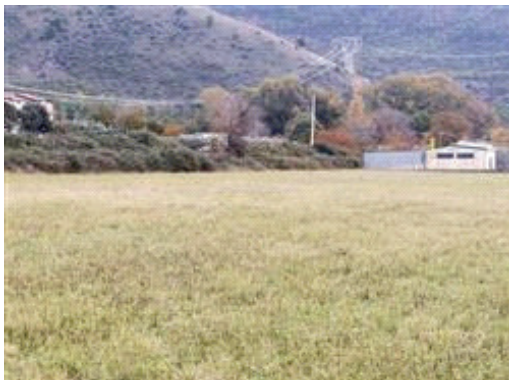


Foto 1



Foto 2

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione seminativo arborato irriguo, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in buone condizioni vegetative.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto è presente la recinzione solo su alcuni lati.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 256, oggetto della presente procedura (vedi Corpo A del Lotto 3).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.340 mq



Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 10.607,84

**Valore bene metodologia A: € 2.482,23**

#### **Metodologia B**

Qualità: Seminativo arborato irriguo

Consistenza 2.340 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 3.042,00**

**VALORE MEDIO: € 2.762,11**

**VALORE DI STIMA: € 2.762,11**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.762,11</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.762,11</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.762,11</b>
---	-------------------

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

Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari), è stata effettuata attraverso informazioni

attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli, adoterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	7.888,86	7.888,86
B	terreno agricolo	0,00	0,00	2.762,11	2.762,11
				<b>10.650,97 €</b>	<b>10.650,97 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.650,97**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.650,97**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2022

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 437 e 439, oggetto della presente procedura (vedi *Corpi B e C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1360, reddito agrario 2,81 €, reddito dominicale 3,51 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**B** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 439, oggetto della presente procedura (vedi *Corpi A e C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 1150, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

**C** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 437, oggetto della presente procedura (vedi *Corpi A e B del Lotto 4*).

NOTA BENE: sulla particella di terreno è ubicato un traliccio dell'alta tensione.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1675, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 4,33 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

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

**D** terreno agricolo a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 439, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 95, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

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

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.914,82</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.914,82</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

**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 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111128 di repertorio, iscritta il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5458/ R.P. 920, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia finanziamento

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/07/2022 ai nn. Rep. 999 di repertorio, trascritta il 05/08/2022 a Cosenza ai nn. R.G. 23936/ R.P. 19701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento Immobili - Atto Uff. Unep Presso Tribunale di Castrovillari

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 28/09/2013), con atto stipulato il 28/09/2013 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. Rep. 44110/20795 di repertorio, trascritto il 28/10/2013 a Cosenza ai nn. R.G. 28541/ R.P. 21016

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale , in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1976 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 16/11/1976 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 1778 di repertorio, trascritto il 27/11/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 20157/R.P. 122343.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 156 (soppressa che ha generato le P.lle 439 e 440).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1976 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 16/11/1976 a firma di Notaio Giovanni Cesaro ai nn. Rep. 1778 di repertorio, trascritto il 27/11/1976 a Cosenza ai nn. R.G. 20157/R.P. 122343.

Riferito solo a terreno identificato al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 156 (soppressa che ha generato le P.lle 439 e 440).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di Atto di permuta (dal 19/03/1977 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 19/03/1977 a firma di Notaio Francesco Capalbi, trascritto il 02/04/1977 a Cosenza ai nn. R.G. 5580/R.P. 129341.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreni identificati al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 154 e P.lla 155 (soppressa che ha generato la p.lla 437)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di Atto di permuta (dal 19/03/1977 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 19/03/1977 a firma di Notaio Francesco Capalbi, trascritto il 02/04/1977 a Cosenza ai nn. R.G. 5580/R.P. 129341.

Il titolo è riferito solamente a Riferito solo a terreni identificati al N.C.T con Foglio 52 – P.lla 154 e P.lla 155 (soppressa che ha generato la p.lla 437)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2007 fino al 28/09/2013), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio Amato Stanislao ai nn. Rep. 111127/26857 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Cosenza ai nn. R.G. 5456/R.P. 4043

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"), le particelle di terreno ricadono all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risultano avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 437 e 439, oggetto della presente procedura (*vedi Corpi B e C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1360, reddito agrario 2,81 €, reddito dominicale 3,51 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



Foto 1



Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 437 e 439, oggetto della presente procedura (*vedi Corpi B e C del Lotto 4*).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.360 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 13.422,16

**Valore bene metodologia A: € 1.825,41**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.360 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 15.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 2.040,00**

**VALORE MEDIO: € 1.932,70**

**VALORE DI STIMA: € 1.932,70**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>1.932,70</b>
-----------------	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 1.932,70</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 1.932,70</b>
---	-------------------

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 439, oggetto della presente procedura (*vedi Corpi A e C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 3, superficie 1150, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



Foto 1



Foto 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (*vedi "Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica"*), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di

strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 439, oggetto della presente procedura (*vedi Corpi A e C del Lotto 4*).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

##### **Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.150 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 13.422,16

**Valore bene metodologia A: € 1.543,55**

##### **Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.150 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 15.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 1.725,00**

**VALORE MEDIO: € 1.634,27**

**VALORE DI STIMA: € 1.634,27**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.634,27**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.634,27**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.634,27**

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 437, oggetto della presente procedura (vedi *Corpi A e B del Lotto 4*).

NOTA BENE: sulla particella di terreno è ubicato un traliccio dell'alta tensione.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 439 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto - Classe 2, superficie 1675, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 4,33 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*

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



Foto 1



Foto 2

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alle particelle 154 e 437, oggetto della presente procedura (*vedi Corpi A e B del Lotto 4*).

NOTA BENE: sulla particella di terreno è ubicato un traliccio dell'alta tensione.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.675 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 13.422,16

**Valore bene metodologia A: € 2.248,21**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 1.675 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, considerando inoltre la presenza del traliccio dell'alta tensione presente sulla particella, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 13.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 2.177,50**

**VALORE MEDIO: € 2.212,85**

**VALORE DI STIMA: € 2.212,85**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.212,85</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.212,85</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.212,85</b>
---	-------------------

BENI IN MORANO CALABRO CONTRADA CERASALI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a MORANO CALABRO Contrada Cerasali per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 439, oggetto della presente procedura (*vedi Corpo C del Lotto 4*).

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto - Classe 2, superficie 95, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: Morano Calabro (CS), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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



Foto

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari - San Basile - Saracena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Morano Calabro - Parco della lavanda - Chiesa di Santa Maria Maddalena.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è di tipo agricolo, a destinazione uliveto, con giacitura pianeggiante, ed è ubicato in Contrada Cerasali, a circa 1,3 Km dal centro abitato di Morano Calabro e, come certificato dall'U.T.C. del Comune di Morano Calabro (vedi "*Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica*"), ricade all'interno del sistema del territorio rurale ed aperto - territorio agricolo-forestale e risulta avere destinazione urbanistica E3 - Centri rurali.

L'appezzamento risulta raggiungibile percorrendo una strada comunale bitumata ed un tratto di strada sterrata.

Detto terreno, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni vegetative e risulta privo di sistema di irrigazione.

La forma dello stesso è irregolare ed i confini non risultano ben definiti, in quanto non è presente la recinzione.

Detta particella di terreno è adiacente alla particella 439, oggetto della presente procedura (vedi *Corpo C del Lotto 4*).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla stima dell'immobile si sono analizzati i valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima, che hanno permesso di ottenere i seguenti valori:

**Metodologia A**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 95 mq

Valori agricoli medi anno 2014 BURC Calabria ad ettaro: € 13.422,16

**Valore bene metodologia A: € 127,51**

**Metodologia B**

Qualità: Uliveto

Consistenza: 95 mq

Per quel che concerne le indagini di mercato effettuate e considerando le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la giacitura, la forma, l'eventuale presenza di vincoli, la distanza dal centro abitato e la possibilità di raggiungere lo stesso in macchina, si ritiene di potere attribuire allo stesso un valore di mercato di €/Ha 15.000,00.

**Valore bene metodologia B: € 142,50**

**VALORE MEDIO: € 135,00**

**VALORE DI STIMA: € 135,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>135,00</b>
-----------------	---------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 135,00</b>
--	-----------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 135,00</b>
---	-----------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la ricerca del valore più probabile, il criterio di stima utilizzato è stato quello di procedere ad utilizzare la media di valori ottenuti da metodologie di calcolo differenti quali:

A. valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura;

B. stima sintetica comparativa basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari), è stata effettuata attraverso informazioni

attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

La prima metodologia per i terreni agricoli, adotterà i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di



Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

La seconda metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente. Tale metodologia permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie Immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e pubblicazioni online

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	1.932,70	1.932,70
B	terreno agricolo	0,00	0,00	1.634,27	1.634,27
C	terreno agricolo	0,00	0,00	2.212,85	2.212,85
D	terreno agricolo	0,00	0,00	135,00	135,00
				<b>5.914,82 €</b>	<b>5.914,82 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.914,82**

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.914,82</b>

data 09/08/2023

il tecnico incaricato  
Mario Laurito