



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott. Franco SANTORO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Caterina Sciarrotta

CF:SCRCRN66D55D0860

con studio in ROSSANO (CS) VIALE L.DE ROSIS, 62 - SCALO

telefono: 0983513091

fax: 0983513091

email: csciarrotta@virgilio.it

PEC: catia.sciarrotta@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a NOCARA Contrada Sacciardi , della superficie commerciale di **856,44** mq per la quota di:

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

Trattasi di una STALLA per OVINI, costruzione strumentale all'esercizio dell'attività agricola. Consiste essenzialmente in un capannone a struttura metallica dalla forma in pianta rettangolare e dimensioni m. 70,20 x m. 12,20.

Dell'intero manufatto, i 3/4 circa sono definiti da una corsia centrale destinata al foraggiamento ai lati della quale risultano due ulteriori corsie contrapposte dove in appositi recinti, trovano alloggio gli animali.

Nella rimanente parte risulta un ampio locale destinato al deposito dei manciimi e una zona più protetta che definiamo di servizio che comprende una sala mungitrice, una zona lavaggio con annessa sala latte, un w.c., separato dalla sala latte da adeguato disimpegno, dotato anche di proprio accesso dall'esterno ed una piccola sala motore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min.3,50mt - max 4,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.426,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sacciardi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 10 - ex P.lla 15 ed ex p.lla 16
Coerenze: NORD: P.lla 49; EST: P.lla 49; P.lla 53; P.lla 54; SUD: P.lla 54; OVEST: P.lla 54; P.lla 51; P.lla 49.

Il bene ivi descritto: Corpo A (STALLA per OVINI), il Corpo B (FIENILE) e l'annessa area di pertinenza, costituiscono unitamente immobile censito al C.F. del Comune di Nocara al Foglio 10, p.lla. 50, sub. 1; detta particella 50 confina su tutti i lati con altre particelle di proprietà dei sig.ri [REDACTED]. Le coerenze sopra riportate si riferiscono all'intera p.lla 50.

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

B capannone artigianale a NOCARA Contrada Sacciardi , della superficie commerciale di **368,44** mq per la quota di:

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

Trattasi da progetto depositato di un FIENILE , costruzione strumentale all'esercizio dell'attività agricola.

Risulta essere, sostanzialmente, una TETTOIA realizzata con struttura metallica parzialmente chiusa su soli due lati, utilizzata per la conservazione del Fieno e come ricovero mezzi ed

attrezzature strumentali. la stessa presenta in pianta forma rettangolare di dimensioni cm 30,20 x 12,20 circa.

Il Titolo autorizzativo rilasciato (**Permesso di Costruire** in Variante n. **06/2008**) prevedeva la costruzione di un **FIENILE** dotato al suo interno di apposito locale da destinare ad uso Deposito. Dunque prevedeva la realizzazione di un manufatto ad uso Fienile con annesso deposito definito su tre lati da muri perimetrali e dotato delle previste aperture tipo porte e finestre.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Località Sacciardi, piano: Terra, derivante da Foglio 10 - ex p.lla 15 ed ex p.lla 16.
Coerenze: NORD: P.lla 49; EST: P.lla 49; P.lla 53; P.lla 54; SUD: P.lla 54; OVEST: P.lla 54; P.lla 51; P.lla 49.

Il bene ivi descritto: Corpo B (FIENILE), il Corpo A (STALLA per OVINI) e l'annessa area di pertinenza, costituiscono unitamente immobile censito al C.F. del Comune di Nocera al Foglio 10, p.lla. 50, sub. 1; detta particella 50 confina su tutti i lati con altre particelle di proprietà dei sig.ri [REDACTED]. Le coerenze sopra riportate si riferiscono all'intera p.lla 50.

5.1 altro terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.224,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	226,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.023,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 212.420,95
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Nel corso del sopralluogo del 16/03/2023 effettuato dal custode giudiziario dott. Franco SANTORO e dall'allora CTU ing. Danilo RICCIARDI in merito allo stato di possesso del bene il sig. [REDACTED] riferiva che *il bene è occupato da [REDACTED] in Comodato d'uso in qualità di imprenditore agricolo* (da Verbale di accesso del custode giudiziario del 16/03/2023).

Contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/maggio/2019 tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] Registrato a Pisticci (MT) il 14/maggio/2019 con il numero 413 /3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario risulta sul bene la **FORMALITA'**

:

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/12/2008 a firma di notaio Nicola MADIO ai nn. 41212/15295 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare al n. 5960/52857, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COLOBRARO E VALSINNI (MATERA) SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** Sede COLOBRARO (MT), contro

;(debitore non datore di ipoteca) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO dell'11/12/2008.

Importo ipoteca: 151 690,75.

Importo capitale: 100 000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE di atto modificativo delle condizioni di mutuo ANNOTATA il 08/01/2015 al n. 23 di FORMALITA'.

Effettuata ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento: Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Nocera al foglio 10, p.lla 50, sub.1 non si rinviene tale Formalità (All. n. 2)

Effettuata ispezione ipotecaria della sopra citata formalità n. R.P. . 5960 del 17/12/2008 si ha modo di constatare che nella Sezione B IMMOBILI risultano :

immobile n. 1 - Foglio 10, p.la 39, sub. 1 Cat. A/3 (Abitazione di tipo economica) Consistenza - 6 vani;

immobile n. 2 - Foglio 10, p.la 39, sub. 2 Cat. C/3 (Laboratori per arti e mestieri) Consistenza - 122 mq.

Che nella **Sezione D ULTERIORI INFORMAZIONI** la descrizione dei beni coincide con **Immobile n. 1 e immobile n. 2** (rispettivamente abitazione di tipo economica e laboratorio)

Si ha, pertanto, motivo di ritenere che la Formalità non gravi sui beni oggetto di procedura, bensì su altri beni di proprietà dei sig.ri

La scrivente non ha inserito la Formalità tra i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

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 11/07/2008 a firma di notaio Nicola MADIO ai nn. 41035/15144 di repertorio, registrata il 15/07/2008 a Matera ai nn. 2617, iscritta il 17/07/2008 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3785, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO del

11/07/2008.

Importo ipoteca: 454 752,00.

Importo capitale: 250 000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Compendio immobiliare sito in Nocera (Cs) alla Contrada Sacciardi , costituito da un locale al piano terra destinato a fienile, della superficie di circa mq 368 e da un locale al piano terra destinato ad ovile/magazzino della superficie di circa mq. 830. In Catasto al foglio 10- p.lla 50 - sub. 1, Contrada sacciardi, Piano Terra, categoria D/10; R.C. Euro 2 426,00. Trattasi del Compendio pignorato.

Con contratto di mutuo ipotecario stipulato dal notaio Nicola MADIO del 11/07/2008 rep. n. 41035 - racc. 15144, munito di formula esecutiva in data 23/07/2008, la banca di Credito Cooperativo di Colobraro e Valsinni (Matera), concedeva a titolo di mutuo la somma di Euro 250 000,00 al sig.

Nell' Atto si costituiva fideiussore la signora [REDACTED], la quale dichiarava di essere coniugata in comunione legale dei beni. L'ipoteca di cui trattasi ha dato luogo al Pignoramento oggetto della presente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di tribunale di castrovillari ai nn. 851 di repertorio, trascritta il 27/06/2022 a Cosenza ufficio di Pubblicità immobiliare ai nn. 19171/15735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Compendio immobiliare sito a Nocera (CS) distinto in Catasto Fabbricati al foglio 10; p.lla 50; sub. 1 ; cat. D/ 10 (Fabbricati per attività agricole); indirizzo C.da Sacciardi; piano Terra;

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:

STORIA CATASTALE DEL BENE

L'ultimo Atto di Provenienza dei Beni, Atto di Compravendita stipulato il 02/10/1987 a firma di Notaio Emilia LAURITO REP. 7168 , trascritto il 13/10/1987 a Cosenza al n. 163060 di formalità, ha per oggetto il trasferimento di fondo rustico costituito da. foglio 10 – p.lla 2; p.lla 4; p.lla 5; p.lla 6; p.lla 13; **p.lla 15; p.lla 16;** p.lla 17; p.lla 18; p.lla 19; foglio 11 p.lla 4.

In particolare, con riferimento alle sole **p.lla 15 e p.lla 16** del foglio 10:

A seguito di presentazione di **TIPO MAPPALE del 08/03/2003 Pratica n. 114378** – in atti dal 08/03/2003 (n.976.1/2003) **la p.lla 15 di Ha 09.91.80 risulta soppressa e risultano costituite la p.lla**

38 di Ha 09.56.20 (C.T.) e la p.lla 39 di Ha 00.35.60 Ente Urbano; => ex p.lla 15 = p.lla 38 + p.lla 39.

A seguito di presentazione di **FRAZIONAMENTO del 29/11/2003 Pratica n. CS0471139** - in atti dal 29/11/2003 (n.5385.1/2003) la **p.lla 16 di Ha 01.76.30** risulta **soppressa** e risultano **costituite** la **p.lla 40 di Ha 00.08.50** e la **p.lla 41 di Ha 01.67.80 => ex p.lla 16 = p.lla 40 + p.lla 41.**

A seguito dello stesso **Frazionamento del 29/11/2003 Pratica n. CS0471139** risulta **soppressa** la **p.lla 38 di Ha 09.56.20** e risultano **costituite** la **p.lla 42 di Ha 09.24.00** e la **p.lla 43 di Ha 00.32.20; => ex p.lla 38 = p.lla 42 + p.lla 43. .**

A seguito di presentazione di **TIPO MAPPALE del 08/02/2008 Pratica n. CS0061947** - in atti dal 08/02/2008 (n.61947.1/2008) in relazione alla **ex p.lla 15 => p.lla 39 + ex p.lla 38 (p.lla 42 + p.lla 43)** e **ex p.lla 16 (p.lla 40 + p.lla 41)** avremo:

p.lla 39 Ente Urbano (non oggetto della presente)

p.lla 40 di Ha 00.08.50 (C.T.) **SOPPRESSA**; vengono costituite:

- la **p.lla 51** di Ha 00.00.85. (non oggetto della presente)

- **la p.lla 52 di Ha 00.04.34 (oggetto della presente);**

- la **p.lla 53** di Ha 00.03.31 (non oggetto della presente).

p.lla 41 di Ha 01.67.80 (C.T.) **SOPPRESSA**; vengono costituite:

- la **p.lla 54** di Ha 01.54.94 (non oggetto della presente);

- la **p.lla 55** di Ha00.12.86 (**oggetto della presente**).

p.lla 42 di Ha 09.24.00 (C.T.) **SOPPRESSA**; vengono costituite

- la **p.lla 49** di Ha 09.06.30 (non oggetto della presente);

- **la p.lla 50 di Ha 00.17.70 (oggetto della presente).**

La **p.lla 52 di Ha 00.04.34** , la **p.lla 55 di Ha 00.12.86** e la **p.lla 50 di Ha 00.17.70** del Catasto Terreni saranno poi trasferite all'URBANO con l' identificativo di **p.lla 50 di Ha 00.34.90.**

Trattasi della **p.lla 50** del Catasto Fabbricati che identifica il compendio immobiliare (Stalla per ovini + Fienile) oggetto della presente procedura esecutiva

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 02/10/1987), con atto stipulato il 02/10/1987 a firma di notaio Emilia LAURITO, registrato il 22/10/1987 a Amendolara ai nn. 1174, trascritto il 13/10/1987 a Cosenza ai nn. 20992/ 163060.

Il titolo è riferito solamente a Fondo rustico di Ha 40.94.20 R.D. Lire 3422,66 e agr. Lire 1135,47

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/2 (dal 02/10/1987), con atto stipulato il 02/10/1987 a firma di notaio Emilia LAURITO, registrato il 22/10/1987 a Amendolara ai nn. 1174, trascritto il 13/10/1987 a Cosenza ai nn. 20992/163060.

Il titolo è riferito solamente a Fondo rustico di Ha 40.94.20 R.D. Lire 3422,66 e agr. Lire 1135,47.

I sig. [REDACTED] hanno acquistato, ciascuno la quota di 1/2 di diritto di proprietà, in regime di comunione legale, dai sig.ri: [REDACTED]

[REDACTED], fondo rustico sito alla contrada Sacciardi di Nocera (CS) costituito da due corpi vicini tra di loro avente superficie complessiva di Ha 40.94.20 e riportati all'epoca al Catasto Terreni del Comune di Nocera alla partita 1432 in ditta [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]. Più nel dettaglio l'intero fondo rustico risultava all'epoca costituito da: foglio 10; p.lla 2 - foglio 10; p.lla 4 - foglio 10; p.lla 5 - foglio 10;

p.lla 6 - foglio 10; p.lla 13; foglio 10; p.lla 15 - foglio 10; p.lla 16 - foglio 10; p.lla 17 - foglio 10; p.lla 18 - foglio 10; p.lla 19 - foglio 11; p.lla 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 21/01/1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di ciascuno per la propria quota di proprietà, in forza di Atto (dal 21/01/1985 fino al 02/10/1987), con atto stipulato il 21/01/1985 a firma di notaio CARELLI Carlo ai nn. 42838 di repertorio, registrato il 14/02/1985.

Il titolo è riferito solamente a Fondo rustico sito alla C.da Sacciardi di Nocera (Cs), censito (all'epoca della stipula) in Catasto Terreni Comune di Nocera (CS) al Foglio 10 p.lla 2; p.lla 4; p.lla 5; p.lla 6; p.lla 13; p.lla 15; p.lla 16; p.lla 17; p.lla 18; p.lla 19 - foglio 11 p.lla 4. Il compendio pignorato, oggetto della presente procedura, attualmente censito al C. F. del Comune di Nocera al foglio 10; p.lla 50; sub.1 risulta realizzato su porzione di : Foglio 10 - ex p.lla 15 e ex p.lla 16 C.T.; particelle ricomprese nel Fondo rustico oggetto del titolo di cui trattasi.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che il compendio pignorato risulta costituito da n. 1 **STALLA PER OVINI** completa di sala mungitura e deposito mangimi, da n. 1 **FIENILE** e da annessa area di pertinenza, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera CS al foglio 10, p.lla 50, sub. 1.

Che la realizzazione del sopra descritto compendio pignorato è avvenuta in virtù di diversi titoli abilitativi (Permessi di Costruire).

Per una maggiore comprensione si precisa che:

La **STALLA PER OVINI** risulta essenzialmente costituita da una struttura metallica composta da n. 14 campate della lunghezza ognuna di mt 5,00 circa e di lunghezza totale di mt. 70,00 circa.

Il **FIENILE** risulta costituito da una struttura autonoma, anche questa di tipo metallica..

Per la realizzazione della **STALLA PER OVINI** sono state predisposte due diverse pratiche edilizie e ottenuti **due** diversi **Titoli autorizzativi**:

- un primo Titolo Autorizzativo che legittima la costruzione di **parte** dell'intera **STALLA PER OVINI**, in particolare la porzione disposta a **NORD** costituita da 5 delle 14 campate complessive, avente lunghezza totale di circa mt. 25; il Titolo Autorizzativo risulta richiesto dal sig. [REDACTED] (esecutato), in qualità di proprietario del terreno su cui risulta realizzata la struttura;

- un secondo Titolo Autorizzativo che legittima la costruzione della **rimanente parte** dell'intera Stalla per Ovini, in particolare la porzione disposta a **SUD**, costituita da 9 delle 14 campate complessive, avente lunghezza totale di circa mt. 45, il titolo autorizzativo risulta richiesto dal sig. [REDACTED] in qualità di **conduttore** di un'azienda agricola ubicata alla località Sacciardi - Vasalace - S. Nicola del Comune di Nocera, estesa complessivamente Ha 45.75.00, in Catasto riportata: nel foglio n. 3, particelle n. 14,40; **foglio 10 particelle n. 4,5,7,17,41,43; foglio 11 part. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21,22**; foglio n. 17 part. 1,2,3, in virtù di 2 Contratti di **FITTO DI FONDO RUSTICO**

n.1 Contratto di Fitto Fondo Rustico sottoscritto dal sig. [REDACTED] (agricoltore e proprietario) e il sig. [REDACTED] (Fittuario) registrato in Castrovillari al n. 100126 in data 10/08/2004 avente ad oggetto fondo rustico esteso complessivamente Ha 12.75.50 in catasto Foglio 10 particelle 4,5,17,41,43; Foglio 11 particella 4.

n.1 Contratto di Fitto Fondo Rustico sottoscritto dalla sig.ra [REDACTED] (proprietaria) e il sig. [REDACTED] (Fittuario) registrato in castrovillari al n. 1431/1 in data 01/10/2001 avente ad oggetto fondo rustico esteso complessivamente Ha 32.99.50 in catasto Iriportata: nel foglio n. 3, particelle n.

Egidio(esecutato) per la realizzazione di un **FIENILE**, in merito al terreno su cui verrà realizzata la costruzione si menzionano la p.lla 42.

Le p.lle 40, 41,42 a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 08/02/2008 *pratica n. CS0061947 subiranno successive trasformazioni che porteranno alla costituzione delle p.lle 50,52,55.*

La p.lla 52 di Ha 00.04.34 , la p.lla 55 di Ha 00.12.86 e la p.lla 50 di Ha 00.17.70 del Catasto Terreni saranno poi trasferite all'URBANO con l' identificativo di p.lla 50 di Superficie ha 00.34.90.

Trattasi della **p.lla 50** del Catasto Fabbricati che identifica il compendio immobiliare (Stalla per ovini + Fienile) oggetto della presente procedura esecutiva

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 1/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN OVILE DA REALIZZARE NELLA PARTICELLA 40-42 DEL FOGLIO 10 , rilasciata il 01/02/2006 con il n. 77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ovile da realizzarsi nella p.lla 40 e p.lla 42 del foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Nocera CS .

Il Permesso di Costruire n. 1/2006 richiesto dal Sig. ██████████ autorizza la costruzione di Parte della STALLA per OVINI oggetto di procedura. Attualmente detta porzione della Stalla per Ovini, contraddistinta nella Planimetria dello Stato di Fatto con la Lettera "A" (All. n. 4) , unitamente alla rimanente porzione, contraddistinta con la Lettera "B", al FIENILE e alla relativa area di pertinenza risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera al foglio 10, p.lla 5, sub.1

Permesso di Costruire **N. 3/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ovile-sala mungitura - fienile da ubicare nella particella n. 41 del Foglio 10, rilasciata il 01/02/2006 con il n. 79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione ovile-sala mungitura - fienile da ubicare nella particella n. 41 del Foglio 10.

Il Permesso di Costruire n. 3/2006 richiesto dal Sig. ██████████ autorizza la costruzione di Parte della STALLA per OVINI oggetto di procedura. Attualmente detta porzione della Stalla per Ovini, contraddistinta nella Planimetria dello Stato di Fatto con la Lettera "B" (All. n. 4) , unitamente alla rimanente porzione, contraddistinta con la Lettera "A", al FIENILE e alla relativa area di pertinenza risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera al foglio 10, p.lla 5, sub.1

Permesso di Costruire **N. 7/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un FIENILE , in Località Sacciardi, Nocera (CS) su suolo individuato al Catasto Terreni del Comune di Nocera CS al Foglio 10 p.lla 42, rilasciata il 29/11/2007 con il n. 813 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FIENILE in Località Sacciardi, Nocera CS.

Il Permesso di Costruire n. 7/2007, richiesto dal sig. ██████████ autorizza la costruzione del FIENILE , immobile oggetto di procedura unitamente alla STALLA per OVINI e alla relativa area di pertinenza il tutto attualmente identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nocera al foglio 10, p.lla 50, sub. 1.

Permesso di Costruire in **VARIANTE N. 06/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un FIENILE , rilasciata il 28/05/2008 con il n. 330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione di un FIENILE , in Località Sacciardi, Nocera (CS) su suolo individuato al Catasto Terreni del Comune di Nocera (CS) al foglio 10 p.lla 42.

Il Permesso di Costruire in **VARIANTE n. 6/2008**, richiesto dal sig. ██████████ autorizza la costruzione del FIENILE , immobile oggetto di procedura unitamente alla STALLA per

OVINI e alla relativa area di pertinenza,, il tutto attualmente identificato al Catasto fabbricati del Comune di Nocera al foglio 10, p.lla 50, sub. 1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 693 del 28/10/1997 e successivo DPGR n.491 del 14/09/1998, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 0.03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il manufatto ad uso FIENILE risulta realizzato in virtù del Permesso di Costruire in VARIANTE n. 06/2008. Considerato che i termini per l'inizio e la fine dei Lavori sono stabiliti dal DPR 380/2001 che ne disciplina l'efficacia temporale - il termine per il completamento dei lavori non potrà essere superiore a tre anni dal loro inizio, decorso il quale decade il permesso per la parte dell'opera non ultimata - che tali termini sono stati largamente superati e che lo stato dei luoghi mostra un manufatto incompleto,(non risultano in loco le due pareti trasversali : Parete esterna - Prospetto NORTH; Parete interna di definizione locale Deposito) per regolarizzare l'opera il futuro acquirente, sia nel caso voglia portarla a compimento come da Permesso di Costruire in variante n.06/2008, sia che voglia utilizzarla come oggi si presenta, Tettoia, dovrà presentare apposita pratica edilizia del Tipo SCIA in SANATORIA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e s. m.e.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa in misura minima: €.516,00
- Spese di segreteria - marche da bollo: €.132,00
- Spese Tecniche comprensive di IVA e Cassa Professionale: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a FIENILE (Corpo B)



FIENILE STATO DI FATTO



FIENILE STATO AUTORIZZATO

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza Collaudo Statico (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e s.m. e i.; L. n. 1086 del 05/11/1971; L. n. 64 del 02/02/1974; D.M. 17/01/2018 NCT 2018/; L. R. n. 16 del 17/12/2020))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione Collaudo Statico

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa Prof. per redazione Collaudo Statico compreso Relazione a Struttura ultimata e tutto quanto altro necessario: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a FIENILE (Corpo B9

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità / Segnalazione Certificata Agibilità (normativa di riferimento: art. 24 D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016 e s.m.e i.)))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inoltre Segnalazione Certificato di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di istruttoria e di segreteria; Spese tecniche comprensive di Cassa prof. e IVA : €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a FIENILE

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si valuta la conformità Edilizia/Urbanistica dell'intero Corpo A - STALLA per OVINI Nell'intero il Manufatto risulta realizzato in virtù di due distinti

Titolo Autorizzativi: Permesso di Costruire n. 1/2006 - richiedente [REDACTED] (nella Planimetria dello stato di fatto si contrassegna la parte con la Lettera "A") e Permesso di Costruire n. 3/2006 richiedente [REDACTED] (nella Planimetria dello Stato di Fatto si contrassegna la parte con la lettera "B"). Dal confronto tra le Tavole dei Progetti approvati e lo Stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e rappresentato nella Tavola Stato di Fatto redatta dalla scrivente si evince che i locali disposti nella parte terminale della STALLA (Permesso di Costruire n. 3/2006) quali Sala Mungitura, Blocco servizi (sala latte , lavaggio, w.c, ecc) rappresentati nella planimetria di progetto sul Lato Est, sono di fatto stati collocati sul lato Ovest e di conseguenza il locale Fienile (attualmente locale deposito) collocato nella planimetria di Progetto sul lato Ovest, trova di fatto collocazione sul Lato Est della struttura. Inoltre nelle planimetrie di progetto dei due corpi concepiti come indipendenti risultano le pareti perimetrali trasversali interne che in sito non sono presenti. Diverse aperture esterne di tipo porte hanno cambiato collocazione. Pertanto le modifiche rilevate consistono in modifiche interne e modifiche dei prospetti. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e s. m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA per Modifiche interne e Modifiche dei Prospetti

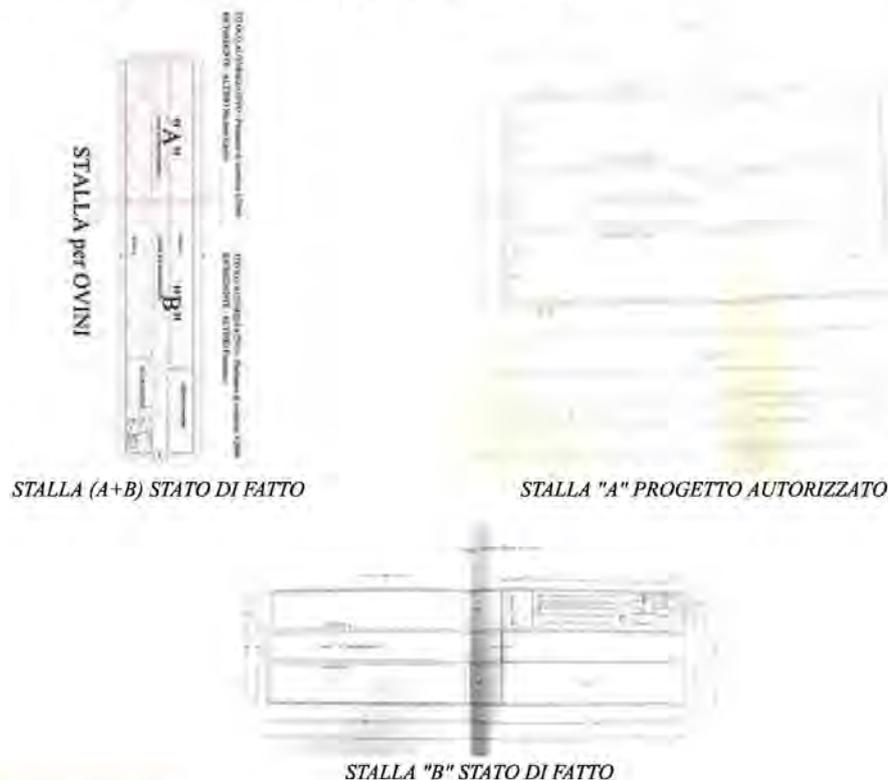
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa in misura minima : €.516,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo; Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa prof.: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a STALLA per OVINI



CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità /

Segnalazione Certificata Agibilità (normativa di riferimento: art. 24 D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016 e s.m.e i.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inoltro Pratica Segnalazione Certificata Agibilità'

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di istruttoria e di segreteria; Spese tecniche comprensive di Cassa prof. e IVA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a STALLA per OVINI

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza Collaudo Statico (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e s.m. e i.; L. n. 1086 del 05/11/1971; L. n. 64 del 02/02/1974; D.M. 17/01/2018 NCT 2018/; L. R. n. 16 del 17/12/2020))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione Certificato di Collaudo Statico

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa Prof. per redazione Collaudo Statico compreso Relazione a Struttura ultimata e tutto quanto altro necessario: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a STALLA per OVINI.

Si determina la spesa per la redazione del Collaudo Statico della struttura in quanto documentazione non rintracciata, tuttavia non se ne esclude l'esistenza per le seguenti motivazioni. Le Tavole di Progetto allegate al P. di C. n. 01/2006;, P.di C. n. 3/2006, P.di C. n. 07/2007 recano la dicitura Miglioramento Fondiario "POR CABRIA" PIF Zootecnia Biologica Misura 4.5; le Tavole di Progetto allegate al P.di C. n. 06/2008 recano la dicitura Miglioramento Fondiario POR CALABRIA Si apprende dalla documentazione tecnica depositata in comune che per la costruzione dell'ovile il sig. ████████ ha ottenuto un contributo dalla Regione Calabria . La Progettazione Integrata di Filiera (PIF), con il POR prima, anni 2000/2006 ed i PSR poi, ha come obiettivo il miglioramento della competitività delle filiere e si attua per programmazioni - anni 2000-2006; 2007 - 20013; 2014 - 2022; 2023 -2027. Al fine di ottenere detti miglioramenti vengono concessi a quei soggetti aventi determinati requisiti e che presentano apposita domanda dei sostegni economici. Le opere oggetto della presente sono da riferirsi alla programmazione 2000 -2006 o al più a quella 2007 - 2013. Gli impegni assunti dai beneficiari hanno normalmente durata quinquennale. tra i requisiti richiesti per il pagamento finale del sostegno risulta il Collaudo Statico dell'opera realizzata .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a STALLA per OVINI

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FIENILE Dal confronto tra la Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate (All. n. 1) e la situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: Il manufatto si rappresenta in Planimetria catastale come da Progetto approvato allegato al Titolo Autorizzativo. Lo stato dei luoghi mostra un manufatto non

completo in tutte le sue parti. In particolare non risultano realizzate due partizioni verticali (pareti) trasversali. - Parete esterna - PROSPETTO NORD. - Parete interna di definizione locale deposito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni / ampliamento di superficie: €.500,00 (normativa di riferimento: dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – diversa distribuzione degli spazi interni / ampliamento di superficie: €.500,00

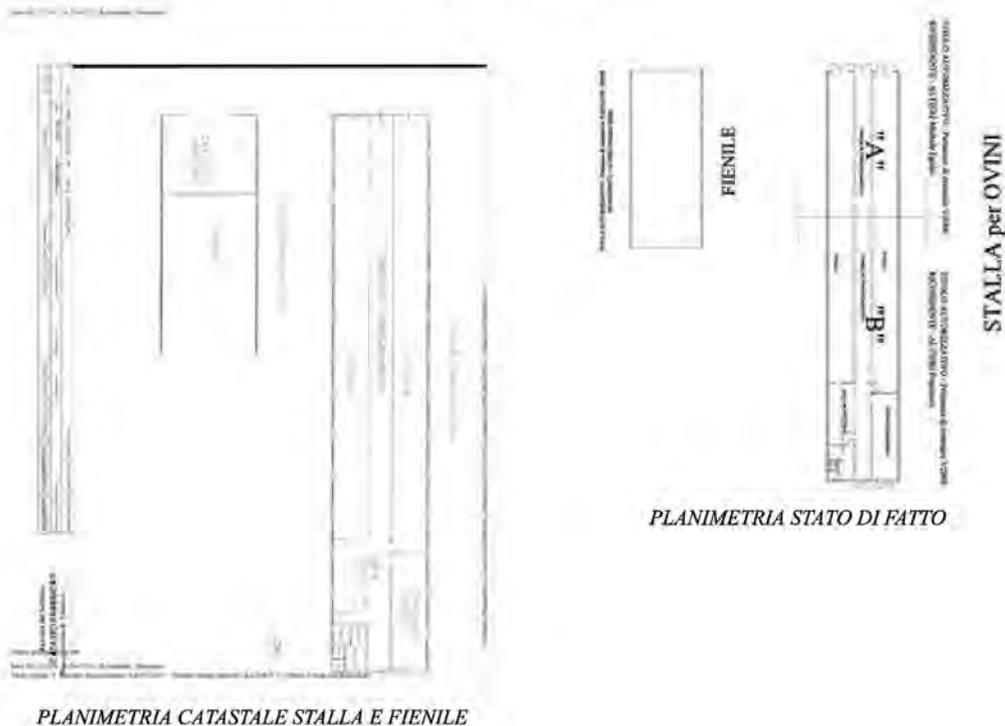
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Inoltro Pratica DOCFA per Variazione Catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a FIENILE (Corpo B)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOCARA CONTRADA SACCIARDI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a NOCARA Contrada Sacciardi , della superficie commerciale di **856,44** mq per la quota di:

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

Trattasi di una STALLA per OVINI, costruzione strumentale all'esercizio dell'attività agricola. Consiste essenzialmente in un capannone a struttura metallica dalla forma in pianta rettangolare e dimensioni m. 70,20 x m. 12,20.

Dell'intero manufatto, i 3/4 circa sono definiti da una corsia centrale destinata al foraggiamento ai lati della quale risultano due ulteriori corsie contrapposte dove in appositi recinti, trovano alloggio gli animali.

Nella rimanente parte risulta un ampio locale destinato al deposito dei mancomi e una zona più protetta che definiamo di servizio che comprende una sala mungitrice, una zona lavaggio con annessa sala latte, un w.c., separato dalla sala latte da adeguato disimpegno, dotato anche di proprio accesso dall'esterno ed una piccola sala motore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di min.3,50mt - max 4,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.426,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Sacciardi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 10 - ex P.lla 15 ed ex p.lla 16
Coerenze: NORD: P.lla 49; EST: P.lla 49; P.lla 53; P.lla 54; SUD: P.lla 54; OVEST: P.lla 54; P.lla 51; P.lla 49.

Il bene ivi descritto: Corpo A (STALLA per OVINI), il Corpo B (FIENILE) e l'annessa area di pertinenza, costituiscono unitamente immobile censito al C.F. del Comune di Nocera al Foglio 10, p.lla. 50, sub. 1; detta particella 50 confina su tutti i lati con altre particelle di proprietà dei sig.ri [REDACTED]. Le coerenze sopra riportate si riferiscono all'intera p.lla 50.

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



PROSPETTO NORD STALLA





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del tipo prefabbricata in acciaio presenta pilastri in profilati HE di sezione 24cm x 24 cm; capriate a doppia pendenza in profilati normali e arcarecci di copertura.

La copertura è realizzata con pannelli prefabbricati isolanti e portanti con struttura a sandwich con strato superiore in lamiera zincata..

Da quando è stato possibile accertare nel corso dell'ispezione la struttura non presenta segni,lesioni, omanchevolezze tali da creare dubbi sul suo corretto funzionamento e sulla staticitàdell'intero corpo

di fabbrica; pertanto, si ritiene l'immobile staticamente idoneo alla sua specifica destinazione

La muratura diOMPAGNO dei lati lunghi (prospetti laterali) è realizzata con pannelli prefabbricati in cls di altezza cm 200 circa; da blocchi cavi in calcestruzzo dello spessore di cm 20 circa i rimanenti.

La muratura delle fondazioni è realizzata in calcestruzzo. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati dello spessore di cm 8 e malta cementizia.

L'intonaco interno ed esterno è del tipo rustico.

Le finestre, disposte sui lati lunghi (prospetti laterali), risultano del tipo a nastro con parti apribili a vasistas costituiti da struttura tubolare in acciaio zincato a caldo.

I serramenti esterni tipo porte risultano in ferro.

Il bagno risulta dotato di vaso, lavabo e piatto doccia e presenta le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa cm. 200 con piastrelle in ceramica tipo lucida di colore bianco. Lo stesso rivestimento è rinvenibile nella sala latte in considerazione dei requisiti igienici richiesti.

I pavimenti del bagno e della sala latte sono in piastrelle di ceramica monocottura di colore nocciola e dimensioni cm 33 x cm 33.

Il resto della pavimentazione dell'intera Stalla è in conglomerato cementizio, come si conviene a questo genere di manufatti.

La piccola sala macchine ospita un boiler per la produzione dell'acqua sanitaria, un refrigeratore, attualmente non funzionante, un compressore per la mungitrice ed altre piccole attrezzature necessarie.

Accessi al Lotto di vendita

La zona in generale si raggiunge con non poche difficoltà essendo ubicata a confine con la Basilicata in ambito rurale ben distante dal centro abitato di Nocera.

L'accesso all'intero compendio pignorato è garantito da due strade, una già riportata in Mappa (contrassegnata con linea tratteggiata rossa - vedi foto sotto riportata; vedi All.n.7) permette l'accesso da SUD-OVEST; una seconda strada **NON RIPORTATA** in mappa (contrassegnata con linea tratteggiata blu- vedi foto sotto riportata; vedi All. n.7) realizzata a seguito della costruzione del compendio pignorato che ne permette un più agevole accesso da NORD.

Considerata l'asperità dei luoghi, il passaggio dei tracciati delle due viabilità citate lungo e nel corso di Canali (in particolar modo ci si riferisce al tracciato della viabilità riportata in mappa che conduce all'accesso posizionato a SUD-OVEST) risulta necessario al fine di accedere al bene garantire il passaggio da entrambe le viabilità sopra menzionate.

Il percorso più agevole e consolidato (già presente in sito e non riportato in mappa) che conduce all'accesso posizionato a NORD, attraversa altra particella (Foglio 10 p.lla 49) non oggetto di procedura di proprietà dei sig. ri [REDACTED].

Al fine di accedere al bene oggetto della vendita occorre consentire al futuro acquirente il passaggio attraverso altra particella non oggetto di procedura.

Gli accessi al manufatto sono disposti sui due prospetti corti, lato Sud e lato Nord..

In particolare sul

- **lato Sud** risultano 4 accessi, uno di grandi dimensioni disposto centralmente che immette in un ampio disimpegno centrale da cui si ha modo di raggiungere ogni zona della stalla. Risulta poi un accesso, anche questo di grandi dimensioni, che immette al deposito mangimi; uno che immette nella sala latte; uno che immette ad un piccolo vano che funge da filtro e disimpegno al w.c. della struttura.

- **lato Nord** risultano 3 accessi tutti di grandi dimensioni, uno disposto centralmente in corrispondenza della corsia di foraggiamento; due posti lateralmente in corrispondenza delle due zone destinate all'alloggio degli animali.

IMPIANTI

Si rileva, inoltre, la presenza di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario (adduzione e scarico), di impianto fognante e di impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda

sanitaria.

Impianto elettrico.

Trattasi di impianto elettrico del tipo a vista con tubazioni e scatole esterne risulta completo di punti luce e prese di

corrente, funzionante e di discreta fattura.

Discreto/Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile.

Impianto idrico-

sanitario (adduzione e scarico)

La stalla risulta dotata di impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico prevalentemente del tipo sottotraccia.

L'impianto è funzionante.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile

Impianto termico.

La Stalla non risulta dotata di impianto di riscaldamento.

Certificazione Energetica.

La stalla non e' provvista di attestato energetico - certificazione APE.



ORTO FOTO CON INDICAZIONE DELLE VIE D'ACCESSO

SCHEMA PLANIMETRICO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla per Ovini	856,44	x	100 %	=	856,44
Totale:	856,44				856,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

BORSINO IMMOBILIARE (28/02/2024)

Domanda: media

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 148,00

Valore massimo: 318,00

Note: valore medio euro 233,00 al mq.

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE SECONDO TRIMESTRE 2023 (30/08/2024)

Domanda: MEDIA

Offerta: MEDIA

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 290,00

Note: il dati si riferiscono alla Tipologia OMI più prossima in medesima Zona Omogenea per come previsto qualora si tratti di valutare immobili inusuali, pertanto senza quotazioni; di ciò si terra conto applicando al valore normale determinato un apposito coefficiente correttivo scaturito da approfondite indagini e studi circa: - prezzi effettivamente praticati su immobili tipo Capannoni tipici (Stalle) che emergono da compravendite tra privati per la stessa zona o zone prossime nello stesso periodo. - prezzi che emergono da analoghe vendite tramite i media. - Prezzo relativo al prezzo di costruzione ottenuto sommando le dovute voci quali, il costo per l'acquisto del terreno, l'ammontare dei costi delle diverse categorie dei lavori per la realizzazione dell'opera, gli oneri tecnici e professionali, gli oneri urbanistici, gli oneri finanziari il tutto tenendo in debito conto della vetustà del manufatto, del suo stato di conservazione .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il caso in oggetto, per il tipo di dati rintracciati, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignoratosi è ritenuto opportuno procedere avvalersi del metodo Sintetico Comparativo per punti di merito nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti di merito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti). Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m² di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche similari e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare. Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Uno dei prezzi unitari per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio . che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia, fornendo una CLASSIFICAZIONE: per articolazione territoriale; per Destinazione d'Uso –RESIDENZIALE –

COMMERCIALE – TERZIARIO; per Tipologia Edilizia - ABITAZIONE CIVILI -ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA..., per Stato di conservazione – OTTIMO - NORMALE –SCADENTI..

Si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale

Nel caso specifico:

Provincia : COSENZA

Comune: NOCARA

Fascia/zona: Extraurbana /Zona Rurale

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione. Magazzino

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea del Comune di NOCARA un' intervallo minimo /massimo per unità di superficie:

Valori unitari: Min 240,00 – Max 290,00 (euro/mq).

Detti valori unitari Min e Max per Superficie Lorda commerciale sono stati utilizzati per la determinazione del Valore Unitario normale (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2 = Valore Unitario normale (€ 240,00 + € 290,00)/2 = € 265,00 (euro/mq).

Correzione Tipologia utilizzata:

Valore normale unitario= € 265,00 x .95 = **€ 252,00**

Dalle opportune indagini e dagli accertamenti effettuati presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona si è potuto accertare che detto Valore Unitario Normale trova riscontro nei prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare delle compravendite in Nocera e zone limitrofe effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato di beni similari aventi uno stato di conservazione Normale.

I valori unitari sopra indicati, non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea: NORMALE

Si procede con il confronto con il valore unitario dell'altra valutazione effettuata (BORSINO IMMOBILIARE) effettuando la

media dei due valori di prezzi unitari a disposizione valutazione 1) euro 233,00 /mq e valutazione 2) 252,00 /mq Si ottiene un valore medio di **euro 242,50**

Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad attribuirvi appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le caratteristiche proprie dell'immobile, ossia le caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici.

Nell'attribuzione i diversi coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima si è tenuto in debito conto dello stato di conservazione Normale degli immobili utilizzati per il confronto

La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138; Sc = 856,44 mq

Per la calibrazione del valore unitario di mercato sono stati applicati coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche immobiliari del bene da stimare.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Ubicazione, Accessibilità, Parcheggio, Trasporti coeff. di mer. 0.90

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. 1.00) - (Esposizione/Luminosità coeff. di merito 1.00)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio - coeff. di merito 0,95);(Tipologia edilizia/Pertinenza comuni - coeff. di merito 1.00); (Livello manutentivo interni (discreto) -coeff. di merito 0.98); (Qualità Finiture /normali - coeff. di merito 1.00); (Impianti -qualità (normali) - coeff. di merito 1,00; Stato di conservazione (buono) -coeff. di merito 0.96); Servizi igienici- coeff. di merito 1.00)

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (Stato di occupazione- coeff. di merito 1,00)

Coefficiente totale di ponderazione (0.90*1.00*1.00*0,95*1,00* 0,98*1.00* 1.00* 0.96*1.00*1.00) = **0,804**

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 242,50 x 0.804 = € 195,00

Val. di mercato = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 195,00 x 856,44 = **€ 167 005,80**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 856,44 x 195,00 = **167.005,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 167.005,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 167.005,80

BENI IN NOCARA CONTRADA SACCIARDI
CAPANNONE ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a NOCARA Contrada Sacciardi , della superficie commerciale di **368,44** mq per la quota di:

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

Trattasi da progetto depositato di un **FIENILE** , costruzione strumentale all'esercizio dell'attività agricola.

Risulta essere, sostanzialmente, una **TETTOIA** realizzata con struttura metallica parzialmente chiusa su soli due lati, utilizzata per la conservazione del Fieno e come ricovero mezzi ed attrezzature strumentali. la stessa presenta in pianta forma rettangolare di dimensioni cm 30,20 x 12,20 circa.

Il Titolo autorizzativo rilasciato (**Permesso di Costruire** in Variante n. **06/2008**) prevedeva la costruzione di un **FIENILE** dotato al suo interno di apposito locale da destinare ad uso Deposito. Dunque prevedeva la realizzazione di un manufatto ad uso Fienile con annesso deposito definito su tre lati da muri perimetrali e dotato delle previste aperture tipo porte e finestre.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Località Sacciardi, piano: Terra, derivante da Foglio 10 - ex p.lla 15 ed ex p.lla 16.
Coerenze: NORD: P.lla 49; EST: P.lla 49; P.lla 53; P.lla 54; SUD: P.lla 54; OVEST: P.lla 54; P.lla 51; P.lla 49.

Il bene ivi descritto: Corpo B (FIENILE), il Corpo A (STALLA per OVINI) e l'annessa area di pertinenza, costituiscono unitamente immobile censito al C.F. del Comune di Nocara al Foglio 10, p.lla. 50, sub. 1; detta particella 50 confina su tutti i lati con altre particelle di proprietà dei sig.ri [REDACTED]. Le coerenze sopra riportate si riferiscono all'intera p.lla 50.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi sostanzialmente di Tettoia realizzata con struttura metallica parzialmente chiusa, fino ad un'altezza di mt. 2,50 circa, su soli due lati.

Il Titolo autorizzativo rilasciato (**Permesso di Costruire** in Variante n. **06/2008**) prevedeva la

costruzione di un **FIENILE** dotato al suo interno di apposito locale da destinare ad uso Deposito. Dunque prevedeva la realizzazione di un manufatto ad uso Fienile con annesso deposito definito su tre lati da muri perimetrali e dotato delle previste aperture tipo porte e finestre.

Risulta in loco un manufatto costituito essenzialmente dalla sola struttura prefabbricata in acciaio dotata della prevista copertura, della muratura diompagno perimetrali sui due prospetti longitudinali (Prospetto EST e Prospetto OVEST) per come prevista in progetto, ossia realizzata con blocchetti di c l s e malta cementizia di spessore 20 cm e per un'altezza di cm 250, priva delle successive opere di finitura, intonaco interno ed esterno e degli infissi di chiusura.

Non risulta realizzata la parete perimetrale che nel Progetto definisce il Prospetto Nord; dunque non risulta l'apertura di tipo porta che avrebbe dovuto definire l'apertura per l'accesso al previsto locale deposito. Al suo interno non risulta alcun elemento di partizione verticale (parete), dunque il locale deposito non risulta.

Per quanto rilevabile in loco il manufatto presenta:

Struttura del tipo prefabbricata in acciaio con pilastri in profilati HE di sezione 24cm x 24 cm; capriate a doppia pendenza in profilati normali e arcarecci di copertura.

Copertura realizzata con pannelli prefabbricati isolanti e portanti con struttura a sandwich con strato superiore in lamiera zincata..

Muratura diompagno dei lati lunghi (prospetti laterali) con blocchetti di c l s e malta cementizia di spessore 20 cm e per un'altezza di cm 250

Muratura delle fondazioni in calcestruzzo .

Pavimentazione in conclomero cemento.

Accessi al Lotto di vendita

L'accesso all'intero compendio pignorato è garantito da due strade, una già riportata in Mappa (contrassegnata con linea tratteggiata rossa All.n. ...) permette l'accesso da SUD-OVEST; una seconda strada **NON RIPORTATA** in mappa (contrassegnata con linea tratteggiata blu- vedi foto sotto riportata; vedi All. n.7) realizzata a seguito della costruzione del compendio pignorato che ne permette un più agevole accesso da NORD.

Considerata l'asperità dei luoghi, il passaggio dei tracciati delle due viabilità citate lungo e nel corso di Canali (in particolar modo ci si riferisce al tracciato della viabilità riportata in mappa che conduce all'accesso posizionato a SUD-OVEST) risulta necessario al fine di accedere al bene garantire il passaggio da entrambe le viabilità sopra menzionate.

Il percorso più agevole e consolidato (già presente in sito e non riportato in mappa) che conduce all'accesso posizionato a NORD, attraversa altra particella (Foglio 10 p.la 49) non oggetto di procedura di proprietà dei sig. ri [REDACTED].

Al fine di accedere al bene oggetto della vendita occorre consentire al futuro acquirente il passaggio attraverso altra particella non oggetto di procedura.

Accesso al FIENILE

Essendo la costruzione non completata si accede, alla Tettoia rinvenibile in sito, liberamente, da entrambi i prospetti NORD e SUD.

Impianti

Essendo la costruzione non completata non si rinviene in sito alcun tipo di impianto.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FIENILE	368,44	x	100 %	=	368,44
Totale:	368,44				368,44

ACCESSORI:**altro terreno.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area di pertinenza comune ai due immobili (STALLA per OVINI + FIENILE)	2.265,00	x	10 %	=	226,50
Totale:	2.265,00				226,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI**BORSINO IMMOBILIARE (28/02/2024)**

Domanda: media

Offerta: media

Valore minimo: 148,00

Valore massimo: 318,00

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE SECONDO TRIMESTRE 2023 (30/05/2024)

Domanda: Mmedia

Offerta: media

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 290,00

Note: il dati si riferiscono alla Tipologia OMI più prossima in medesima Zona Omogenea per come previsto qualora si tratti di valutare immobili inusuali, pertanto senza quotazioni; di ciò si terra conto applicando al valore normale determinato un apposito coefficiente correttivo scaturito da approfondite indagini e studi circa: - prezzi effettivamente praticati su immobili tipo Capannoni tipici (Fienili) che emergono da compravendite tra privati per la stessa zona o zone prossime nello stesso periodo. - prezzi che emergono da analoghe vendite tramite i media. - Prezzo relativo al prezzo di costruzione ottenuto sommando le dovute voci quali, il costo per l'acquisto del terreno, l'ammontare dei costi delle diverse categorie dei lavori per la realizzazione dell'opera, gli oneri tecnici e professionali, gli oneri urbanistici, gli oneri finanziari il tutto tenendo in debito conto della vetustà del manufatto, del suo stato di conservazione .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il caso in oggetto, per il tipo di dati rintracciati, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignoratosi è ritenuto opportuno procedere avvalersi del metodo Sintetico Comparativo per punti di merito nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti di merito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti). Il suddetto metodo prevede la determinazione del

più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m² di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare. Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Uno dei prezzi unitari per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia, fornendo una CLASSIFICAZIONE: per articolazione territoriale; per Destinazione d'Uso –RESIDENZIALE –

COMMERCIALE – TERZIARIO; per Tipologia Edilizia - ABITAZIONE CIVILI -ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA..., per Stato di conservazione – OTTIMO - NORMALE –SCADENTI..

Si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale

Nel caso specifico:

Provincia : COSENZA

Comune: NOCARA

Fascia/zona: Extraurbana /Zona Rurale

Codice di Zona: R1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione. Magazzino

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea del Comune di NOCARA un' intervallo minimo /massimo per unità di superficie:

Valori unitari: Min 240,00 – Max 290,00 (euro/mq).

Detti valori unitari Min e Max per Superficie Lorda commerciale sono stati utilizzati per la determinazione del Valore Unitario normale (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2 = Valore Unitario normale (€ 240,00 + € 290,00)/2 = € 265,00 (euro/mq).

Correzione Tipologia utilizzata:

Valore normale unitario= € 265,00 x .95 = € 252,00

Dalle opportune indagini e dagli accertamenti effettuati presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona si è potuto accertare che detto Valore Unitario Normale trova riscontro nei prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare delle compravendite in Nocara e zone limitrofe effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato di beni simili aventi uno stato di conservazione Normale.

I valori unitari sopra indicati, non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea: NORMALE

Si procede con il confronto con il valore unitario dell'altra valutazione effettuata (BORSINO IMMOBILIARE) effettuando la

media dei due valori di prezzi unitari a disposizione valutazione 1) euro 233,00 /mq e valutazione 2) 252,00 /mq Si ottiene un valore medio di euro 242,50

Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad attribuirvi appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le caratteristiche proprie dell'immobile, ossia le caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici.

Nell'attribuzione i diversi coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima si è tenuto in debito conto dello stato di conservazione Normale degli immobili utilizzati per il confronto

La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel D P R 23/03/1998 n° 138; Sc = 368,44 mq

Per la calibrazione del valore unitario di mercato sono stati applicati coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche immobiliari del bene da stimare.

A tutte le CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE sarà attribuito un coefficiente di merito pari ad 1, sarà in seguito attribuito all'intero manufatto un apposito coefficiente di incompletezza delle opere pari allo 0,65

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Ubicazione, Accessibilità, Parcheggio, Trasporti coeff. di mer. 0.90

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. 1.00) - (Esposizione/Luminosità coeff. di merito 1.00)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio - coeff. di merito 1.00);(Tipologia edilizia/Pertinenza comuni - coeff. di merito 1.00); (Livello manutentivo interni (discreto) -coeff. di merito 1.00); (Qualità Finiture /normali - coeff. di merito 1.00); (Impianti -qualità (normali) - coeff. di merito 1,00; Stato di conservazione (buono) - coeff. di merito 1.00);

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (Stato di occupazione- coeff. di merito 1,00)

Coefficiente di incompletezza delle opere = 0.65

Coefficiente totale di ponderazione $(0.90 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 0.65 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00) \cdot 0.65 = 0.585$

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 242,50 x 0.585 = € 142,00

Val. di mercato = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 142,00 x 368,44 = € 52 318,48

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	368,44	x	142,00	=	52.318,48
Valore superficie accessori:	226,50	x	142,00	=	32.163,00
					84.481,48

RIEPILOGO VALORI CORRETI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 84.481,48
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 84.481,48

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di NOCARA CS , osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	856,44	0,00	167.005,80	167.005,80
B	capannone artigianale	368,44	226,50	84.481,48	84.481,48
				251.487,28 €	251.487,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.464,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.023,28**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 23.602,33**

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: **€. 212.420,95**

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Caterina Sciarrotta