



RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILI



**Beni in Corigliano Calabro (Cosenza) Via Lago di Balaton
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento A-A sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Composto da L'appartamento è composto da: un cucinotto di mq.7,41, soggiorno mq.17,17, corridoi mq.10,23, letto mq.10,51, letto mq.15,40, bagno mq.7,43, e una terrazza di circa mq.15,96. Per un totale di circa mq.84,11 di superficie calpestabile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108**
Identificato in catasto:
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento B-B sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Composto da L'appartamento è composto da: un ingresso di mq.6,00, salotto mq.7,74, cucina mq.10,95, soggiorno mq.21,47, letto mq.13,61, letto mq.8,32, bagno mq.5,65. Per un totale di circa mq.73,74 di superficie calpestabile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **97**
Identificato in catasto:
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-1 (Capannone grande) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Composto da Il capannone ha una superficie interna di circa mq.240,00, mente luff. di circa mq.11,50, il bagno di circa mq.5,85, il magazzino-deposito di circa mq.49,80, per un totale di circa mq.342,00 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **342**
Identificato in catasto:
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-2 (Magazzino) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Composto da Il magazzino ha una superficie interna di circa mq.44,80, per un totale di circa mq.54,30 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **54.3**
Identificato in catasto:
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-3 (Pollaio) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Composto da Il pollaio ha una superficie interna di circa mq.4,90, per un totale di circa mq.6,90 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **6.9**
Identificato in catasto:
- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Terreno Agricolo sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.
Superficie complessiva di circa mq **36760**.
Identificato in catasto:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Nessuna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Nessuna, le attrazioni storiche presenti sono: Nessuna.
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Comproprietari indivisi

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**
- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Solo l'abitazione A-A e porzione della B-B sono stati realizzati dall'O.V.S.(Opera di Valorizzazione Sila), mentre gli altri edifici risultano abusivi, da ricerche effettuate all'ufficio Urbanistica e Codono del Comune di Corigliano, non risultano ne concessione edilizie rilasciate e ne domande di condono presentate, la ricerca è stata effettuata a nome di tutti i componenti della famiglia. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria Lotto minomo: Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione.

distanza minima delle strade e dai fabbricati: 10,00 mt.

Indice di fabbricabilità fondiario: 0,30 mc./mq..

Altezza max: 7,50 ml.. Gli edifici sono urbanisticamente a distanza legale tranne che per il capannone piccolo (Edificio 2) e il pollaio (Edificio3).

Per gli edifici abusivi non sono stati presentate domande di condono, quindi l'unica strada rimane la sanatoria avendo il volume a disposizione pagando il doppio degli oneri.

Per i capannoni a distana non regolare si consiglia la demolizione visto la non possibilità di essere regolarizzati.

N.B. Il tutto in previsione degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Tutti gli edifici non risultano essere accatastati: regolarizzabili mediante Accatastamento Rilievo topografico, mappale e DOcFA di tutti gli edifici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0.00**
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0.00**
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0.00**

Ulteriori avvertenze: Gli edifici sono urbanisticamente a distanza legale tranne che per il capannone piccolo (Edificio 2) e il pollaio (Edificio3).

Per gli edifici abusivi non sono state presentate domande di condono, quindi l'unica strada rimane la sanatoria avendo il volume a disposizione pagando il doppio degli oneri.

Per i capannoni a distanza non regolare si consiglia la demolizione visto la non possibilità di essere regolarizzati.

N.B. Il tutto in previsione degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

Per cui la stima viene effettuata solo per i beni di facile alienazione e cioè il terreno e l'edificio costruito dall'o.v.s., previo frazionamento per isolare i fabbricati abusivi, che a tutt'oggi non si possono regolarizzare urbanisticamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario dal 13/11/1989 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Sezione Staccata di Corigliano Calabro in data 13/11/1989 ai nn. Succ. n. 133, vol. n. 132 Giusta denuncia di successione n. 133, vol. 132, presentata presso l'ufficio del Registro di Corigliano Calabro. In detta successione risultano eredi, oltre al ██████████ in ragione di 1/3, anche la ██████████ e ██████████, in ragione di 1/3 ciascuno.

La ██████████ è deceduta il ██████████, per la quale non risulta nessuna successione presentata a tutt'oggi.

La Voltura catastale a nome di questi ultimi non è ancora evasa e l'intera consistenza risulta intestata a ██████████.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietario dal 08/10/2011 al 15/06/1982 in forza di atto di assegnazione a firma di Notaio Terzi di Corigliano Calabro in data 30/06/1960 ai nn. 76 In seguito a tale atto di assegnazione il predetto Ente in data 11/04/1985 con dichiarazione Presidenziale n.1898 ha richiesto al Competente UTE di Cosenza e al Sig. Conservatore di Cosenza e al Sig. Conservatore dei RR.II. di Cosenza la cancellazione del riservato dominio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Edificio Costruito dall'O.V.S. intestata a ██████████. Intera quota assegnata al ██████████ dall'O.V.S. (Opera di valorizzazione Sila oggi ARSSA).

A tutt'oggi su di essa insistono due appartamenti in un unico stabile, un magazzino, un capannone con annesso ufficio e deposito e un pollaio.

Descrizione **Appartamento A-A** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento A-A sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da L'appartamento è composto da: un cucinotto di mq.7,41, soggiorno mq.17,17, corridoi mq.10,23, letto mq.10,51, letto mq.15,40, bagno mq.7,43, e una terrazza di circa mq.15,96. Per un totale di circa mq.84,11 di superficie calpestabile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **108**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm..

L'immobile in oggetto è un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a residenza. L'edificio in cui risiede l'appartamento è composto di complessivi 1 piani fuori terra, dove al piano terreno trovano posto due appartamenti.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	17.17	1.29	22.08
Cucinotto	Sup. reale netta	7.41	1.29	9.56
Letto	Sup. reale netta	10.51	1.29	13.56
Letto	Sup. reale netta	15.40	1.29	19.87
Bagno	Sup. reale netta	7.43	1.29	9.58
Corridoio	Sup. reale netta	10.23	1.29	13.20
Terrazza	Sup. reale netta	15.96	1.29	20.59
	Sup. reale netta	84.11		108.43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
Termico: tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **Appartamento B-B** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento B-B sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da L'appartamento è composto da: un ingresso di mq.6,00, salotto mq.7,74, cucina mq.10,95, soggiorno mq.21,47, letto mq.13,61, letto mq.8,32, bagno mq.5,65. Per un totale di circa mq.73,74 di superficie calpestabile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **97**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm..

L'immobile in oggetto è un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a residenza. L'edificio in cui risiede l'appartamento è composto di complessivi 1 piani fuori terra, dove al piano terreno trovano posto due appartamenti. Porzione dell'edificio è stato realizzato abusivamente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)
Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	6.00	1.31	7.86
Salotto	Sup. reale netta	7.74	1.31	10.14
Cucina	Sup. reale netta	10.95	1.31	14.34
Bagno	Sup. reale netta	5.65	1.31	7.40
Letto	Sup. reale netta	13.61	1.31	17.83
Letto	Sup. reale netta	8.32	1.31	10.90
Soggiorno	Sup. reale netta	21.47	1.31	28.13
	Sup. reale netta	73.74		96.60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
Termico: tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **Edificio-1 (Capannone grande)** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-1 (Capannone grande) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da Il capannone ha una superficie interna di circa mq.240,00, mente luff. di circa mq.11,50, il bagno di circa mq.5,85, il magazzino-deposito di circa mq.49,80, per un totale di circa mq.342,00 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **342**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h1=cm435, h2=cm.525.

L'immobile in oggetto è un capannone-deposito posto al piano terra, con annesso ufficio, bagno e magazzino-deposito. Il capannone è stato realizzato con fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e copertura con capriate in acciaio e pannelli coibentati. Mentre il corpo di fianco è stato realizzato in muratura portante e ospita l'ufficio, il bagno e il deposito-magazzino. Tutto l'edificio è stato realizzato abusivamente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comme 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale netta	240.00	1.11	266.40
Ufficio	Sup. reale netta	11.50	1.11	12.77
Bagno	Sup. reale netta	5.85	1.11	6.49
Magazzino	Sup. reale netta	40.20	1.11	44.62
Soppalco	Sup. reale netta	9.60	1.11	10.66
	Sup. reale netta	307.15		340.94

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Note: Il Capannone ha chiusure verticali realizzate con pannelli coibentati.

Mentre il resto in muratura portante.

Pavim. Interna:

materiale: Pavimento tipo industriale in cemento, condizioni: sufficienti.

Note: Solo nell'ufficio e nel bagno è presente il pavimento di ceramica con scarse condizioni, mentre il resto è in cemento.

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
Note: Per il capannone le porte sono in ante scorrevole, mentre il resto a doppia anta in ferro con scarse condizioni.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: Impianto canalizzato esterno, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Note: Solo per il capannone e canalizzato esterno, mentre per il resto e sottotraccia, il tutto con scarse condizioni di manutenzione.

Idrico:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione **Edificio-2 (Magazzino)** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-2 (Magazzino) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da Il magazzino ha una superficie interna di circa mq.44,80, per un totale di circa mq.54,30 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **54.3**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm..

L'immobile in oggetto è un magazzino-deposito posto al piano terra. Il magazzino è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento. Tutto l'edificio è stato realizzato abusivamente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	44.80	1.21	54.21
	Sup. reale netta	44.80		54.21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: Piana, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: scarse.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
tipologia: A vastistas, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.

Impianti:
Elettrico:

tipologia: Impianto canalizzato esterno, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **Edificio-3 (Pollaio)** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio-3 (Pollaio) sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da Il pollaio ha una superficie interna di circa mq.4,90, per un totale di circa mq.6,90 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **6.9**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 160 cm..

L'immobile in oggetto è un pollaio posto al piano terra. Il pollaio è stato realizzato con struttura portante in muratura. Tutto l'edificio è stato realizzato abusivamente.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pollaio	Sup. reale netta	4.90	1.41	6.91
	Sup. reale netta	4.90		6.91

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: pessime.

Accessori:

Descrizione **terreno Terreno Agricolo** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Terreno Agricolo sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Superficie complessiva di circa mq **36760**.

Identificato in catasto:

Il terreno ha una forma Trapezoidale, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da Agrumeto

Le sistemazioni agrarie presenti sono Presenza di fossi di scolo sui confini

I sistemi irrigui presenti sono Impianto di irrigazione a microgetto

Le colture in atto sono: arboree: Agrumeto, Uliveto.

Il fondo è pervenuto nella sua interezza al [REDACTED], nato ad Acri il 27/01/1910, per acquisto dall'O.V.S. venditrice con patto di riservato dominio in data 30/06/1960 con atto Notaio Terzi in Corigliano Calabro ivi registrato al n. 76 del 20/07/1960. In data 11/04/1985 la stessa O.V.S., con decreto presidenziale n. 1898, ha richiesto al competente U.T.E. di Cosenza la cancellazione del riservato dominio.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)
Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie complessiva	Sup. reale lorda	36,760.00	1.00	36,760.00
	Sup. reale lorda	36,760.00		36,760.00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata eseguita riferendosi ai prezzi di mercato di effettivo realizzo del bene, considerando anche i prezzi approssimativi dell'osservatorio immobiliare FIAIP e dell'Agenzia del Territorio.

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità.

Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà.

Sulla validità di tale principio i migliori economisti di tutto il mondo hanno scritto numerosi trattati.

Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore.

A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore.

In definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazione perdita di valore.

A parere del sottoscritto tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità.

Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente lasciare lo stato dei luoghi, sia per l'appartamento che per il magazzino, così come si trovano allo stato attuale, considerandoli due unità da poter vendere separatamente, ma non da dividere in altre unità.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cosenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cosenza, Agenzie immobiliari..

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento A-A

	0.00	€0.00
- Valore corpo:		€0.00
- Valore accessori:		€0.00
- Valore complessivo intero:		€0.00
- Valore complessivo diritto e quota:		€0.00

B. Appartamento B-B

	0.00	€0.00
- Valore corpo:		€0.00
- Valore accessori:		€0.00
- Valore complessivo intero:		€0.00
- Valore complessivo diritto e quota:		€0.00

C. Edificio-1 (Capannone grande)

	0.00	€0.00
- Valore corpo:		€0.00
- Valore accessori:		€0.00
- Valore complessivo intero:		€0.00
- Valore complessivo diritto e quota:		€0.00

D. Edificio-2 (Magazzino)

- Valore corpo:	€0.00
- Valore accessori:	€0.00
- Valore complessivo intero:	€0.00
- Valore complessivo diritto e quota:	€0.00

E. Edificio-3 (Pollaio)

- Valore corpo:	€0.00
- Valore accessori:	€0.00
- Valore complessivo intero:	€0.00
- Valore complessivo diritto e quota:	€0.00

F. Terreno Terreno Agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

La stima a corpo è stata eseguita riferendosi a prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

- Valore corpo:	€120,000.00
- Valore accessori:	€0.00
- Valore complessivo intero:	€120,000.00
- Valore complessivo diritto e quota:	€120,000.00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro mq. commerciale, raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie complessiva	36.760.00	€5.00	€183,800.00
- Valore corpo:			€183,800.00
- Valore accessori:			€0.00
- Valore complessivo intero:			€183,800.00
- Valore complessivo diritto e quota:			€183,800.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento a-a	108	€0.00	€0.00
B	appartamento b-b	97	€0.00	€0.00
C	edificio-1 (capannone grande)	342	€0.00	€0.00
D	edificio-2 (magazzino)	54.3	€0.00	€0.00
E	edificio-3 (pollaio)	6.9	€0.00	€0.00
F	terreno terreno agricolo	36760	€151,900.00	€151,900.00
			€151,900.00	€151,900.00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del terreno meno la particella che contiene gli edifici, e cioè mq. 33.460,00 (vedi allegato Frazionamenti) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€138,000.00



Il Perito
Arch. Pietro O. GRAZIANO

