



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY S.P.A.

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

GIUDICE:  
Alessandro Paone

CUSTODE:  
avv. Vittorio Cosentino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CARLO SANTO**

CF: SNTCRL75A27I441T  
con studio in ROSSANO (CS) VIA FELLINO, 30  
telefono: 0983534756  
email: carlo.santo1975@gmail.com  
PEC: carlo.santo1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORIGLIANO CALABRO Via Madonna della Catena, frazione Scalo, quartiere Palazzina A, della superficie commerciale di **100,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a Corigliano Rossano au Corigliano via Madonna della Catena, frazione Scalo, della superficie commerciale di 98 mq con

mq. 7di balconi per la quota di 1/1 di piena proprietà della signora ██████████ L'immobile si riferisce ad una unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto complessivamente da 4 piani fuori terra . Al fabbricato si accede direttamente dalla corte antistante l'edificio costituita da spazio comune agli edifici circostanti p.lla 177, non è dotato di ascensore.

L'appartamento in questione confina su due lati con spazi pubblici, da un lato con altra unità immobiliare e da un lato strada pubblica. L'immobile rilevato planimetricamente nel sopralluogo si articola nel seguente modo: dall'entrata dotata di portone caposcala si entra in un ingresso che divide sostanzialmente la zona giorno da quella notte, da cui si accede in un unico ambiente costituito da un angolo cottura e una zona soggiorno pranzo, poi dall'ingresso si procede alla zona notte formata da tre camere da letto ed un bagno.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento ma la caldaia è in disuso. Gli infissi sono in alluminio vetro singolo all'interno con tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburato. I pavimenti dei vari ambienti sono in gres/ceramica mentre il rivestimento del bagno risulta in ceramica. L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, però è stato realizzato a suo tempo prima dell'anno 1967 dall'Istituto autonomo case popolari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Madonna della Catena, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: L'appartamento confina a nord con largo tra fabbricati, a sud con distacco da fabbricato per abitazione, ad ovest con corte e ad est con altro appartamento e vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>



Data della valutazione:

08/03/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 22/05/2021, con scadenza il 22/05/2022, registrato il 23/06/2021 a Rossano ai nn. 886 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €150 mensili

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/07/2005 a firma di Notaio Romanello ai nn. 54228 di repertorio, iscritta il 06/07/2005 a Cosenza ai nn. 26121/10550, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 66'000,00.

Importo capitale: 44'000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/06/2021 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1040 di repertorio, iscritta il 28/07/2021 a Cosenza ai nn. 20726/16539, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

**Non sono state riscontrate spese di nessun genere dato che nell'immobile non risulta costituito nessun condomio ma viene gestito in modo privato**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/07/2005), con atto stipulato il 01/07/2005 a firma di Notaio Romanello Pasquale ai nn. 54227 di repertorio, trascritto il 06/07/2005 a Cosenza ai nn. 26119/13147

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/10/1990 fino al 01/07/2005), con atto stipulato il 18/10/1990 a firma di Notaio Spezzano Giuseppe ai nn. 24909 di repertorio, trascritto il 05/11/1990 a Cosenza ai nn. 23970/235576

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile di vecchia costruzione realizzato dall'Istituto autonomo case popolari prima dell'anno 1967 fuori dal perimetro urbano per come dichiarato negli atti notarili di proprietà e dalle verifiche condotte sulle cartografie esistenti, quindi non necessita di titolo autorizzativo per l'edificazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile di vecchia costruzione realizzato dall'Istituto autonomo case popolari prima dell'anno 1967 fuori dal perimetro urbano, quindi non necessita di titolo autorizzativo per l'edificazione

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a piccoli errori di non esatta rappresentazione grafica

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

---



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

BENI IN CORIGLIANO CALABRO VIA MADONNA DELLA CATENA, FRAZIONE  
SCALO, QUARTIERE PALAZZINA A

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORIGLIANO CALABRO Via Madonna della Catena, frazione Scalo, quartiere Palazzina A, della superficie commerciale di **100,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a Corigliano Rossano au Corigliano via Madonna della Catena, frazione Scalo, della superficie commerciale di 98 mq con

mq. 7 di balconi per la quota di 1/1 di piena proprietà della signora [REDACTED] L'immobile si riferisce ad una unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto complessivamente da 4 piani fuori terra. Al fabbricato si accede direttamente dalla corte antistante l'edificio costituita da spazio comune agli edifici circostanti p.lla 177, non è dotato di ascensore.

L'appartamento in questione confina su due lati con spazi pubblici, da un lato con altra unità immobiliare e da un lato strada pubblica. L'immobile rilevato planimetricamente nel sopralluogo si articola nel seguente modo: dall'entrata dotata di portone caposcala si entra in un ingresso che divide sostanzialmente la zona giorno da quella notte, da cui si accede in un unico ambiente costituito da un angolo cottura e una zona soggiorno pranzo, poi dall'ingresso si procede alla zona notte formata da tre camere da letto ed un bagno.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento ma la caldaia è in disuso. Gli infissi sono in alluminio vetro singolo all'interno con tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburato. I pavimenti dei vari ambienti sono in gres/ceramica mentre il rivestimento del bagno risulta in ceramica. L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, però è stato realizzato a suo tempo prima dell'anno 1967 dall'Istituto autonomo case popolari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Madonna della Catena, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

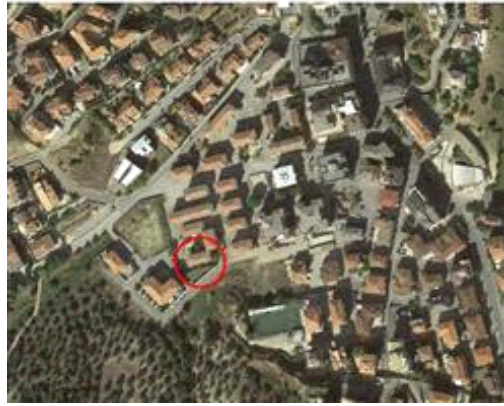
Coerenze: L'appartamento confina a nord con largo tra fabbricati, a sud con distacco da fabbricato per abitazione, ad ovest con corte e ad est con altro appartamento e vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

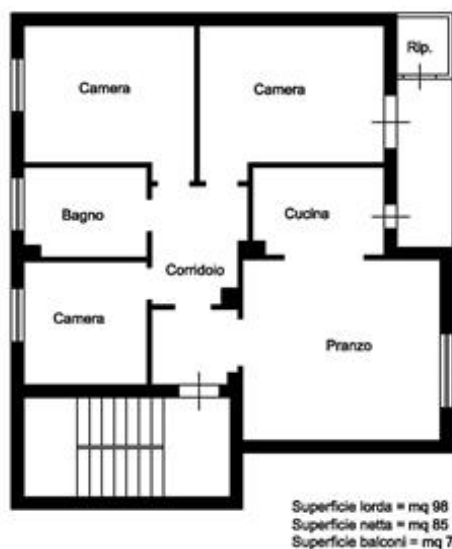
Critério di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a 1 Piano	98,00	x	100 %	=	98,00
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>100,10</b>

STATO ATTUALE IMMOBILE  
PIANO PRIMO h=2.85



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,10 x 510,00 = **51.051,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamenti per vendita conclusiva	-251,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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. La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro metro quadro, confrontando agenzie immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare "Omi" Agenzia delle Entrate

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	appartamento	100,10	0,00	50.800,00	50.800,00
				<b>50.800,00 €</b>	<b>50.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

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. 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 limitazioni perdita di valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nella zona circostante l'immobile suddetto, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere il bene in altre unità ma di formare lotti secondo i subalterni attuali già ben distinti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**





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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.000,00</b>

data 08/03/2022

il tecnico incaricato  
CARLO SANTO

