



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2007

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GRANAROLO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Francesca Rosa Rizzuti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF:TMOGPP54C16E259E

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

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
85/2007

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **378,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 192 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999) - a seguito di detta attività di aggiornamento catastale sono stati soppressi i subalterni 1 e 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.

B

unità in corso di costruzione (abitazione) a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

abitazione in corso di costruzione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: 1, derivante da VARIAZIONE del 13/11/2008 Pratica n. CS0133979 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 235988.1/2008); VARIAZIONE del 13/09/1999 DIV. AMPL. DIVERSA DISTRIB. DEGLI SPAZI INTERNI RISTR. VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.

C

deposito commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale deposito a servizio di un'attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 779 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq,

rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'edificio sviluppa 1 piano fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.

D

deposito commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale deposito a servizio di un'attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m (media).Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 779 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'edificio sviluppa 1 piano fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.

E

corte a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di corte

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 640, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 Pratica n. CS0399356 (n. 7865.1/2011)
PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010

Presenta un'orografia degradante in direzione nord.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	640,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.511,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.500,00
Data della valutazione:	16/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/1999 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 41144 di repertorio, iscritta il 15/11/1999 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 4219 Registro Generale 23634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 600000000 di lire.

Importo capitale: 400000000 di lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2064 del 05/08/2019 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE). Con atto in data 11 dicembre 2000 a rogito notaio Piergaetano Marchetti di Milano n. 16185 rep. e n. 4494 racc., il Banco Ambrosiano Veneto s.p.a. e la Banca Intesa s.p.a. si sono fuse mediante incorporazione della prima nella seconda; per effetto della fusione, la Banca Intesa s.p.a. è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.; con delibera dell'assemblea straordinaria del 1 marzo 2001, iscritta nel registro delle imprese di Milano il 19 marzo 2001 e con effetto dal 1 maggio 2001, banca Intesa s.p.a. ha modificato la denominazione in "Banca Intesa Banca Commerciale Italiana s.p.a." o, in forma abbreviata, anche solo "Intesabci s.p.a." o "banca Intesa Comit s.p.a."; con atto per notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 17 dicembre 2002 (rep. n. 17403/5200) la "Intesabci s.p.a." ha modificato ulteriormente la denominazione social e in Banca Intesa s.p.a. o in forma abbreviata Intesa s.p.a.; quindi Banca Intesa spa, per effetto di fusione mediante incorporazione del Sanpaolo imi s.p.a. in Banca Intesa, come da atto in data 28.12.2006 a rogito notaio dott. Ettore Morone in Torino, rep. 109563 racc 17118 ha assunto la denominazione di Intesa Sanpaolo spa; a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 17 novembre 2017 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130 e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), la Verbania

Securisation s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese 1442 6371002, capitale sociale 10.000,00 ha acquistato da Banco di Napoli, con sede legale in via Toledo 177, 80132 Napoli, codice fiscale e part ita iva 04485191219 e da Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede legale in piazza San Carlo 156, 10121 Torino, numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Torino e codice fiscale 00799960158, partita iva n. 10810700152, la titolarità "pro-soluto" di un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione; ai sensi degli artt. 1 e 4 della l. 30 aprile 1999 n.130 e dell'art. 58 del d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (t.u.b) e informativa ai sensi de ll'art. 13 del d.lgs. 30 giugno 2003 n.196, la Verbania Securisation srl ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla g.u. parte seconda n. 146 del 12 dicembre 2017.*****gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 15/11/1999 ai nn.23634/4219 a cui si fa pieno riferimento. in esenzione (ex dpr 601/1973).***** precisazioni in merito al quadro "b" immobili: il terreno sito in comune di Castrovillari censito al fg. 38 mapp. 546 e' correlato con il mapp.1062 del catasto fabbricati.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2005 a firma del GIUDICE DELEGATO al n. 755 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18168 Registro Generale 50084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 268982,30.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 107 Registro generale n. 805 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2897 Registro generale n. 25159 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2006 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 301/2006 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2312 Registro Generale 11186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 13000.

Importo capitale: 6738,53.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 108 Registro generale n. 806 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2898 Registro generale n. 25160 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1503/2007 di

repertorio, trascritta il 17/11/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 25582 Registro Generale 40207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 110 Registro generale n. 808 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2899 Registro generale n. 25161 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 22/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1508 di repertorio, trascritta il 18/12/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 28109 Registro Generale 44084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 111 Registro generale n. 809 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2900 Registro generale n. 25162 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 15/10/2008 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1197 di repertorio, trascritta il 05/11/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 35406 Registro Generale 45405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546, particella 779 subalterni 1 e 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, stipulata il 27/10/1999 a firma del Segretario Generale Comunale al n. 118 di repertorio, registrata il 28/10/1999 a Castrovillari ai nn. 875, trascritta il 24/11/1999 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 17954 Registro Generale 24408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 sub 5.

Annotazione:

"Il Sig. ██████████ premette essere proprietario di un appartamento facente parte di un fabbricato sito in c.da Pietrapiana e di averlo realizzato in assenza di concessione edilizia, pertanto, a termini di legge, si obbliga a praticare per eventuale cessione di detto appartamento un prezzo non superiore a 96 736 872 di lire e un canone annuo di locazione non superiore al 3.85% del detto prezzo massimo, Tale obbligo avrà la durata di anni trenta".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 20 febbraio 2008 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giovanna Di Chiara da Castrovillari. La medesima relazione riporta che:

- gli immobili oggetto di trattazione sono pervenuti all'attuale intestatario con decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 1 dicembre 1998, da [REDACTED] (Reggio Calabria 10/02/1946) e [REDACTED] (Castrovillari 8/09/1946);
- le particelle 544 (ex 526/d), 545 (ex 527/a) e 546 (ex 527/c) del foglio di mappa 38 erano pervenute ai sopra elencati soggetti con atto di vendita rogato dal notaio Giorgio La Gamma di Castrovillari il 10 febbraio 1978, repertorio n. 13571, registrato a Castrovillari il 11/03/1978 ai nn. 4773/147484, da [REDACTED] (Castrovillari 10/05/1924) alla quale erano a sua volta pervenute:
 - in parte con atto di cessione a titolo oneroso rogato dal notaio Luigi Marini il 2/11/1965, repertorio n. 17339/5351, registrato a Castrovillari il 2/05/1966 al numero 503 e trascritto a Cosenza il 9/11/1966 ai nn. 14736/84881 da [REDACTED] (Castrovillari 23/01/1903);
 - per la restante parte con atto di cessione a titolo oneroso rogato dal medesimo notaio il 1/07/1967, repertorio n. 20338, registrato a Castrovillari il 21/07/1967 al n. 806 e trascritto a Cosenza il 8/01/1968 ai nn. 368/110259 da [REDACTED].
- non risulta alcun titolo che possa costituire provenienza della particella 547 del foglio 38 a favore dei suddetti [REDACTED] e [REDACTED].

Nella relazione notarile redatta dal notaio Luigi Viteritti e depositata nell'ambito del procedimento n. 88/2007 (riunito ai procedimenti 85/2007 e 126/2008) viene dettagliato che:

- nel Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 1 dicembre 1998 e nella relativa nota di trascrizione è stata omessa l'indicazione dei dati catastali di cui al catasto fabbricati che all'epoca individuavano, con i subalterni 1 e 2, il complesso immobiliare realizzato presso la particella 544 del foglio 38;
- relativamente alla porzione di terreno di circa 85 mq ricompresa nella particella 547 (successivamente identificata con il mappale 776), non risulta alcuna trascrizione a favore di [REDACTED] e [REDACTED]. Di fatti l'atto di acquisto dei coniugi [REDACTED] ha ad oggetto le sole particelle 544, 545 e 546. A titolo ulteriore si illustra che con il medesimo atto del 10/02/1978 la [REDACTED] ha ceduto in vendita la particella 547 di originarie 12.50 are ad altri soggetti [REDACTED] i quali hanno ulteriormente ceduto in vendita la suddetta particella ai Signori [REDACTED] on atto del notaio Alberto Novello del 17/09/1983;
- i suddetti 85 mq derivano da uno sconfinamento prodottosi nella costruzione del fabbricato, di modo che parte di corte ed una minima parte del fabbricato è ricaduta nella particella 547 di

altro soggetto, poi variata con il tipo mappale in 776 di 85 mq.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza del Decreto di trasferimento stipulato il 01/12/1998 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 517 di repertorio, trascritto il 14/09/1999 a Cosenza ai nn. 18655/13888.

Il titolo è riferito al "complesso immobiliare sito in Castrovillari alla C.da Pietrapiana insistente su terreno esteso complessivamente 2065 mq, di cui 1980 mq riportati al N.C.T. al foglio 38 particelle 544-545 e 546 e 85 mq circa, infra maggior consistenza, al foglio 38 particella 547".

I beni sono pervenuti all'attuale intestatario per aggiudicazione nell'ambito della procedura fallimentare [REDACTED] / [REDACTED]. Nel decreto di trasferimento viene dettagliato che "il complesso immobiliare è confinante ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a mezzo strada privata di nuova realizzazione, a sud con proprietà [REDACTED], nonché con altra proprietà [REDACTED] e strada provinciale Castrovillari-Cassano allo Jonio. Le particelle 544-545-546 sono pervenute ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] con atto rep. n. 13571 ricevuto in data 10/02/1978 dal notaio La Gamma. Quanto agli 85 mq al tempo ricadenti sulla particella 547, i medesimi risultavano in possesso del [REDACTED] senza titolo".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 1280, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per sanatoria di n. 2 fabbricati distinti in catasto al foglio 38 particelle 544 e 779, presentata il 25/02/1999 con il n. 5428 di protocollo, rilasciata il 27/10/1999 con il n. 1280 di protocollo.

Il titolo è riferito agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5 e particella 779 subalterni 1 e 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Situazione riferita agli immobili in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 779 subalterni 1 e 2.

Al fine di reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di consulenza in data 31 luglio 2023 è stata trasmessa a mezzo pec al Comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 18518 del 01/08/2023.

Dalla documentazione reperita è stato quindi constatato che:

- in data 25 febbraio 1999 il Sig. ██████████, in qualità di proprietario, in forza del Decreto di trasferimento emesso in data 1/12/1998 dal Tribunale di Castrovillari (Sentenza di fallimento n. 135 del 4/07/1984), di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale realizzato abusivamente in data antecedente al 12/12/1978, ha presentato presso il Comune di Castrovillari richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85. Dalla relazione tecnica a corredo dell'istanza di sanatoria si è evinto che:
 - la richiesta di sanatoria ha riguardato due manufatti ubicati nel Comune di Castrovillari tra via Laino Castello e via Frascineto, ricadenti su terreno esteso circa 1980 mq distinto in catasto al foglio 38 particelle 544, 545, 546 e su parte della particella 547 (per circa 85 mq);
 - l'edificio di maggiore consistenza, sviluppato su due livelli fuori terra, era destinato ad attività commerciale (piano terra) e ad abitazione (piano primo). Il piano primo si presentava allo stato rustico (realizzata la sola struttura portante);
 - il manufatto di più modeste dimensioni era destinato a deposito;
 - relativamente all'edificio su due livelli, la documentazione grafica era composta dagli elaborati dello stato di fatto e da quelli dello stato futuro (prevista la realizzazione della copertura ed il completamento dell'abitazione);
- in data 27 ottobre 1999 il Segretario Generale del Comune di Castrovillari ha redatto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n. 118 (registrato a Castrovillari il 28/10/1999 al n. 875 e trascritto a Cosenza il 15/11/1999 ai nn. 17954/24408) con il quale il ██████████ si impegnavo a praticare, nell'eventualità di una cessione dell'alloggio al secondo livello fuori terra, un prezzo massimo di lire 96.736.872,00 e un canone annuo di locazione non superiore al 3,85% del prezzo massimo di vendita per la durata di anni 30 dalla stipula dell'atto medesimo;
- nella stessa data il Comune di Castrovillari ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 1280 per i fabbricati distinti in catasto al foglio di mappa 38 particella 544 subalterni 3, 4, 5 e particella 779 subalterni 1 e 2;
- in data 28 ottobre 2002 il Sig. ██████████ ha presentato presso il comune di Castrovillari denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 30223 per lavori di completamento dell'unità abitativa di cui al foglio 38 particella 544 sub 5;
- in data 8 novembre 2002 l'ente ha diffidato il segnalante dall'iniziare i lavori in quanto la loro esecuzione avrebbe dovuto essere subordinata alla richiesta di apposita concessione edilizia. L'istanza è stata quindi annullata dal tecnico del Sig. ██████████ "in quanto erroneamente presentata";
- in data 20 novembre 2002 il Sig. ██████████ ha trasmesso comunicazione prot. n. 32780 mediante la quale ha specificato che dal 25/11/2002 avrebbero avuto inizio i lavori di completamento del fabbricato secondo gli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria n. 1280/1999. Alcuna risposta da parte dell'ente è stata reperita nel fascicolo relativo all'edificio oggetto di trattazione.

Nel corso delle operazioni peritali è stato riscontrato che:

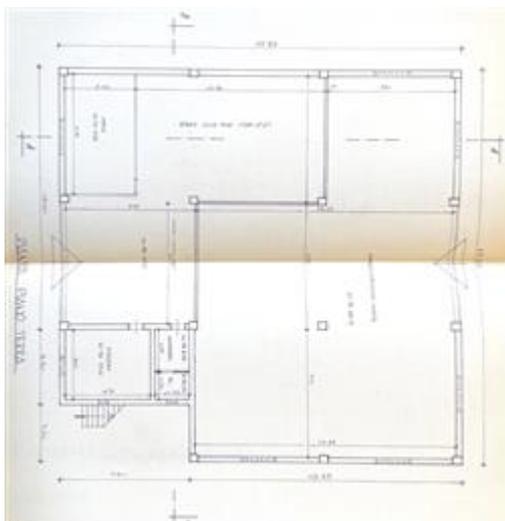
- i lavori di completamento del fabbricato di maggiore consistenza (particella 544) sono stati eseguiti solo in minima parte. In particolare le sole opere eseguite hanno riguardato la realizzazione della copertura a due falde e delle murature di tamponamento perimetrale

dell'abitazione al primo piano (subalterno 5). La medesima si presenta tuttora allo stato rustico, priva di partizioni interne, impianti tecnologici, infissi e qualsiasi finitura;

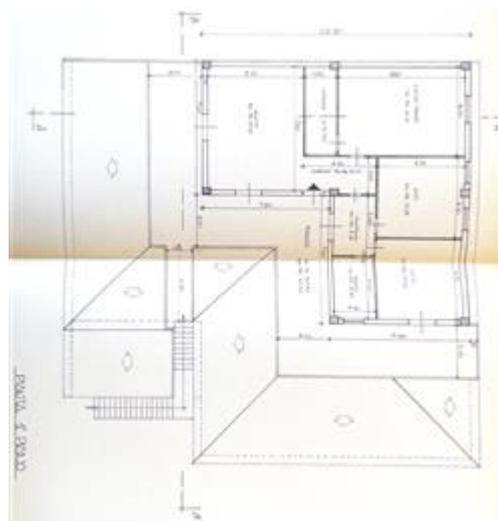
- la mancata impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo/lastrico solare dell'abitazione è motivo di persistenti infiltrazioni di acque meteoriche che hanno comportato importanti danni al solaio (caduta degli intonaci e rottura di numerose pignatte - si veda documentazione fotografica - allegato n. 7);
- presso la campata nord-occidentale del locale commerciale identificato con il subalterno 3 della particella 544 era presente, così come riportato negli elaborati dello stato attuale e futuro e confermato da una diversa pavimentazione, un secondo ufficio. Attualmente le pareti di questo vano risultano essere state rimosse;
- le aperture realizzate nelle tamponature dell'abitazione al piano primo presentano lievi discordanze rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici dello stato futuro;
- è stata realizzata una scala esterna in metallo che consente l'accesso al piano sottotetto, il quale è stato dotato di tre finestre non rappresentate nei prospetti (planimetria del piano non presente negli elaborati);
- i locali deposito identificati con i subalterni 1 e 2 della particella 779 risultano conformi agli elaborati grafici.

Da quanto finora esposto, i beni (solo in parte ultimati) presentano alcune difformità che non hanno alterato il carico urbanistico dell'edificio. Le medesime risultano quindi sanabili nell'ambito di una più ampia attività di ultimazione/manutenzione straordinaria imprescindibile alla fruizione degli immobili.

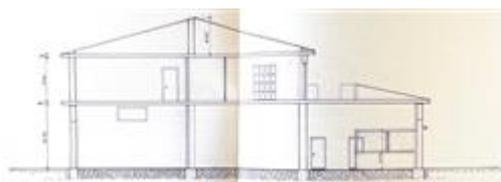
Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



Piano terra stato futuro concessione in sanatoria



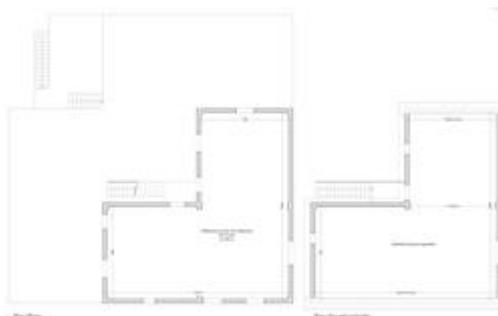
Piano primo stato futuro concessione in sanatoria



Sezione stato futuro concessione in sanatoria



Piano terra stato di fatto



Piani primo e sottotetto stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sagoma in mappa non conforme all'effettivo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione tipo mappale per rettifica sagoma particella 544
- presentazione variazione catastale per modifiche distributive subalterno 3

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

Costi di regolarizzazione:

- tributo per richiesta EDM (estratto di mappa catastale) per redazione tipo mappale - Agenzia delle entrate: €44,00
- tributo per approvazione tipo mappale - Agenzia delle entrate: €65,00
- Onorario professionale per redazione tipo mappale: €1.000,00
- tributo per approvazione variazione catastale - Agenzia delle entrate: €50,00
- Onorario per redazione variazione catastale: €200,00

Questa situazione è riferita agli immobili in Castrovillari foglio di mappa 38 particella 544 subalterni 3 e 5, particella 546 e particella 779 subalterni 1 e 2.

In occasione del primo accesso ai beni è stato riscontrato che parte della particella 546 (ed una piccola porzione della particella 544) risulta ricompresa nell'area di pertinenza dell'adiacente edificio identificato con il mappale 540. Presente al sopralluogo, l'esecutato ha informato il CTU che detta conformazione dei luoghi è preesistente al suo subentro in qualità di proprietario risalente all'anno 1998, circostanza peraltro confermata dai confinanti. Le immagini satellitari storiche disponibili su Google Earth (allegato n. 10) confermano che lo stato dei luoghi è rimasto invariato dal luglio 2002 (ultima foto satellitare utile).

In ragione di ciò lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un riscontro topografico dell'area comprendente i beni oggetto di procedura al fine di appurare l'effettiva consistenza della corte di pertinenza dei medesimi. Il rilievo eseguito è stato inquadrato mediante i punti fiduciali PF9 del foglio 37, PF1 del foglio 46, PF7 e PF10 del foglio 38. Dal suo sviluppo è stata constatata una generale approssimazione nella restituzione grafica dello stato dei luoghi, in particolare:

- la sagoma dell'edificio identificato con il mappale 544 non rispecchia le sue effettive dimensioni e conformazione, così come confermato dalla presenza di un # di fianco all'identificativo in mappa indicante "geometria da verificare";
- il cassone della particella 779 risulta leggermente spostato rispetto alla sua reale collocazione.

E' stato inoltre riscontrato che la planimetria catastale del locale commerciale identificato con il sub 3 della particella 544 non è stata aggiornata a seguito della demolizione delle pareti dell'ufficio posto nella campata nord-occidentale.

Nessun elaborato planimetrico è presente in banca dati catastale relativamente al fabbricato identificato con la particella 544. Non risulta essere stato quindi assegnato un identificativo alla corte dell'edificio ed in particolare all'area, ricadente sulla particella 544, perimetrata dalla recinzione esistente (comprendente anche buona parte della particella 546).

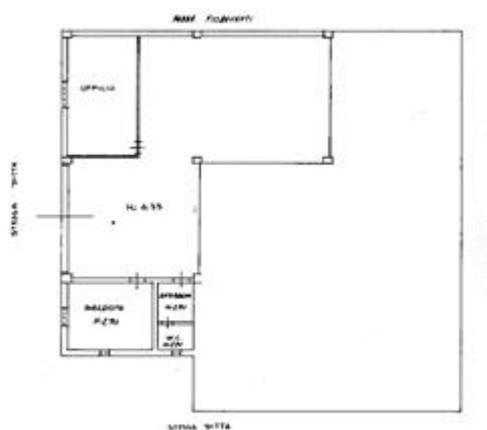
E' tuttavia presente in catasto fabbricati un bene identificato con la particella 544 (nessun sub assegnato) classificato in categoria F1 (area urbana) tutt'ora in ditta ██████████, derivante dalla Pratica n. CS0071048 in atti dal 07/03/2005 RECUPERO CORTE SFUGGITA ALLA MECC. (n.182.1/1983). Così come riportato nella relazione notarile a firma del notaio Viteritti, tanto nel decreto di trasferimento che nella nota di trascrizione i beni trasferiti furono individuati esclusivamente con i dati catastali del terreno su cui insiste il complesso immobiliare, omettendo i dati del catasto fabbricati all'epoca esistenti (foglio 38 particella 544 sub 1 e 2 e particella 544/area urbana).

A tal proposito è opportuno evidenziare che avendo avuto il Decreto di trasferimento del 2/12/1998 ad oggetto il complesso immobiliare ricadente, tra le altre, sull'intera particella 544, detto bene avrebbe dovuto essere volturato all'aggiudicatario Sig. ██████████ unitamente ai subalterni 1 e 2. Inoltre a giudizio dello scrivente la presenza in banca dati di un immobile identificato con la particella 544, classificato in categoria F1 e privo di subalterno, è frutto di un'errata attività di aggiornamento catastale. In fase di dichiarazione dei beni in catasto (costituzione dei subalterni 1 e 2 in atti dal 27/07/1992) detto immobile avrebbe dovuto essere soppresso, la corte avrebbe dovuto essere individuata mediante apposito subalterno come bene comune non censibile o graffata ad altro bene.

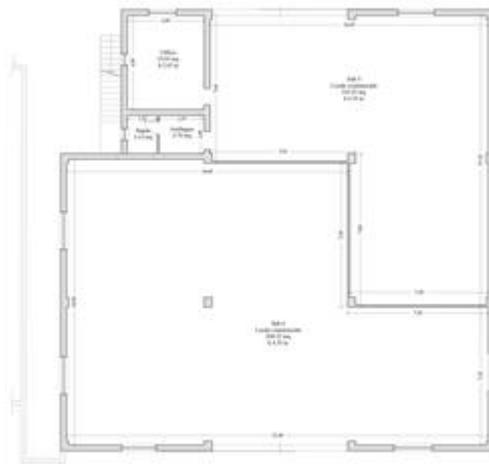
Relativamente alla particella 546, la medesima risulta attualmente rubricata in banca dati catastale come fabbricato urbano da accertare a seguito di variazione d'ufficio del 24/11/2011 Pratica n. CS0399356 (n. 7865.1/2011). In visura è riportata l'annotazione "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010". L'attuale classificazione è plausibilmente riconducibile al riscontro, effettuato dall'ufficio competente, della tettoia realizzata presso la porzione della particella 546 inglobata nella corte dell'adiacente edificio identificato con il mappale 540.



Sovrapposizione rilievo-mappa catastale



Planimetria catastale sub 3



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA LAINO CASTELLO 11, FRAZIONE CONTRADA PIETRAPIANA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **378,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 192 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999) - a seguito di detta attività di aggiornamento catastale sono stati soppressi i subalterni 1 e 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.



Fabbricato identificato con il mappale 544



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:
servizi:

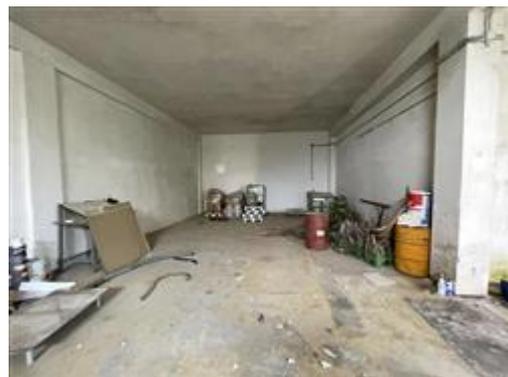
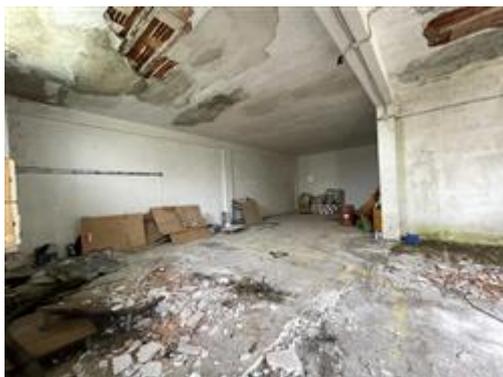
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano. Tramite un accesso carrabile si accede all'area di pertinenza, individuata dalle particelle 546 (parte) e 544, per una superficie complessiva di poco inferiore a 930 mq.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto; ha struttura portante in cemento armato e dalla documentazione reperita risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1978. Il piano terra ospita due locali commerciali con accesso indipendente; al piano primo è invece presente un'abitazione tutt'ora in corso di costruzione con relativo sottotetto.

L'immobile identificato con il subalterno 3 della particella 544 dispone di una superficie calpestabile di circa 190 mq, con un'altezza utile di 4,35 m. Al suo interno è presente, oltre allo spazio espositivo, un ufficio ed un bagno con antibagno. Il locale dispone di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Relativamente allo stato manutentivo del medesimo, la mancata impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo/lastrico solare dell'abitazione sovrastante è motivo di persistenti infiltrazioni di acque meteoriche che hanno comportato importanti danni al solaio (caduta degli intonaci e rottura di numerose pignatte - si veda documentazione fotografica - allegato n. 7).



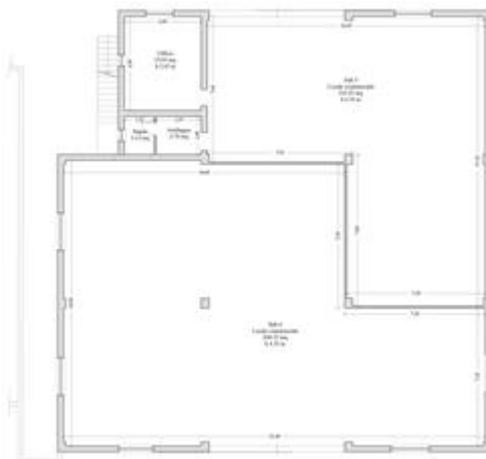


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 8)	378,00	x	100 %	=	378,00
Totale:	378,00				378,00



Planimetria stato di fatto piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili

ubicati in zona periferica/località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne del comune di Castrovillari indica i seguenti valori di mercato:

- magazzini, valore compreso tra 365 e 590 euro/mq;
- negozi, valore compreso tra 750 e 850 euro/mq.

In considerazione dei dati reperiti e dello stato conservativo del bene, bisognoso di adeguati lavori di manutenzione straordinaria, si è ritenuto congruo ai fini della stima un valore di mercato di 350.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 378,00 x 350,00 = **132.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.300,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIA LAINO CASTELLO 11, FRAZIONE CONTRADA
PIETRAPIANA

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE (ABITAZIONE)

DI CUI AL PUNTO B

unità in corso di costruzione (abitazione) a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

abitazione in corso di costruzione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: 1, derivante da VARIAZIONE del 13/11/2008 Pratica n. CS0133979 in atti dal 26/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 235988.1/2008); VARIAZIONE del 13/09/1999 DIV. AMPL. DIVERSA DISTRIB. DEGLI SPAZI INTERNI RISTR. VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito precedentemente al 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

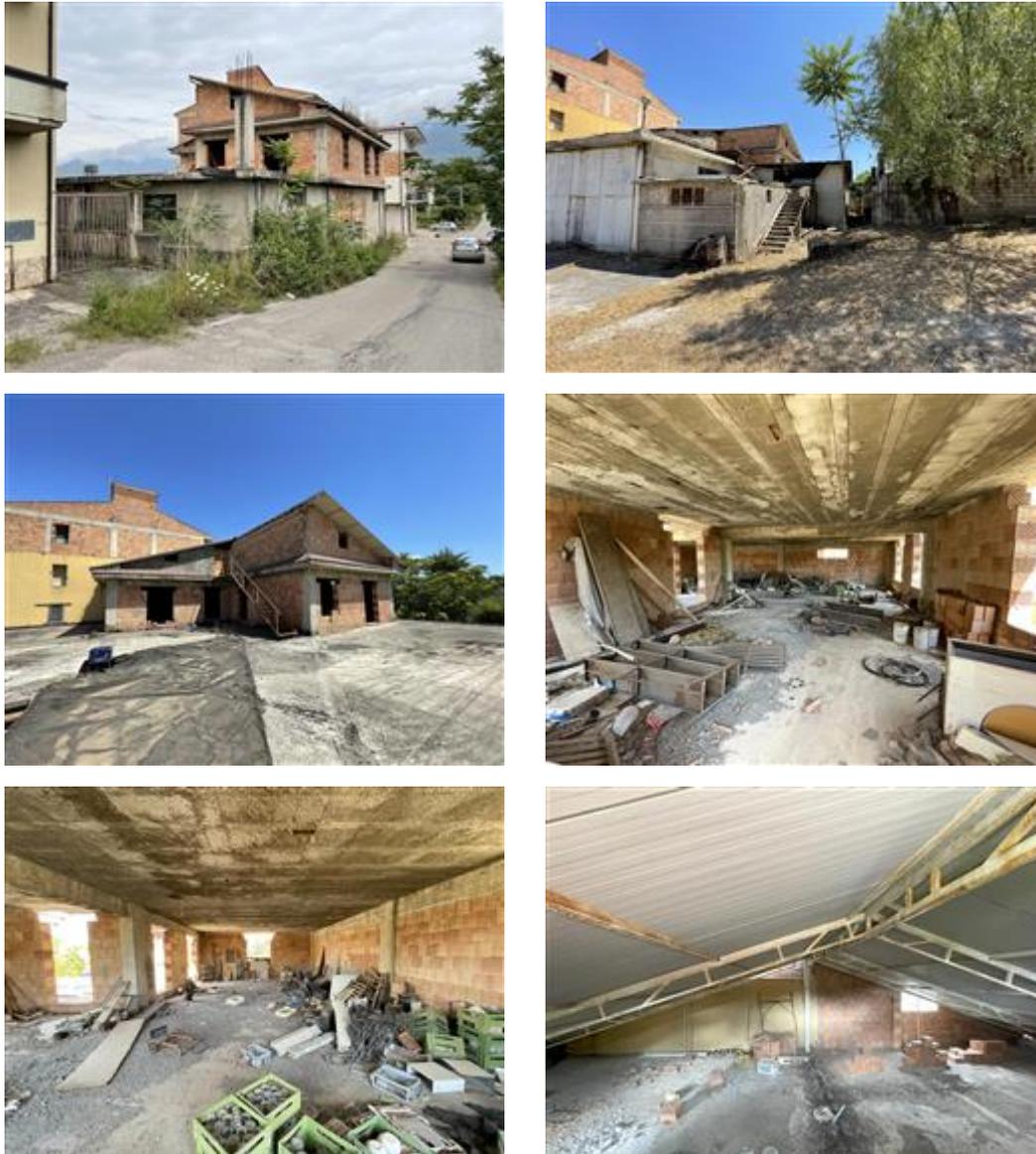
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto; ha struttura portante in cemento armato e dalla documentazione reperita risulta essere stato realizzato precedentemente al 1978. Il piano terra ospita due locali commerciali.

L'immobile identificato con il subalterno 5 della particella 544 dispone di una superficie calpestabile di circa 159 mq (altezza utile di 3.00 m) con un'area esterna (terrazzo) di circa 285 mq. Vi si accede

mediante una scala esterna ubicata a ridosso del lato sud del fabbricato. Il bene si presenta allo stato rustico, privo di partizioni interne, impianti tecnologici, infissi e qualsiasi finitura; la mancata impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo/lastrico solare è motivo di persistenti infiltrazioni di acque meteoriche che hanno arrecato ai locali sottostanti importanti danni (caduta degli intonaci e rottura di numerose pignatte del solaio - si veda documentazione fotografica - allegato n. 7). Mediante un'ulteriore scala esterna è possibile accedere al locale sottotetto, anch'esso tuttora allo stato rustico.



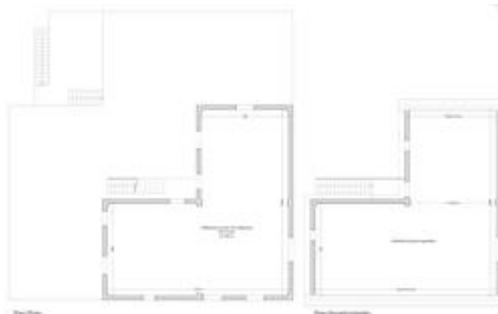
CONSISTENZA:

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

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 8)			231,00	x	100 %	=	231,00

Totale:	231,00	231,00
----------------	---------------	---------------



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati in zona periferica/località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne del comune di Castrovillari indica i seguenti valori di mercato:

- abitazioni di tipo civile, valore compreso tra 560 e 810 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valore compreso tra 455 e 660 euro/mq;

Trattandosi di un bene allo stato rustico di cui non si conoscono le caratteristiche finali (dotazioni impiantistiche, finiture, ecc.), partendo da un valore medio derivato dai dati in precedenza richiamati di 620 euro/mq ed ipotizzando verosimilmente un'uncidenza di 350 euro/mq per il suo completamento il valore di mercato derivante sarebbe di 270 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 231,00 x 270,00 = **62.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.370,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIA LAINO CASTELLO 11, FRAZIONE CONTRADA
PIETRAPIANA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale deposito a servizio di un'attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 779 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'edificio sviluppa 1 piano fuori terra; immobile costruito antecedentemente al 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito oggetto di trattazione è ricompreso nell'area di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano. Il piccolo manufatto è stato realizzato in prossimità del confine di proprietà a ridosso del fabbricato identificato con la particella 540. Ha struttura portante in muratura di blocchi in cemento, con copertura lignea e manto in lamiera; dalla documentazione reperita risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1978.

L'immobile identificato con il subalterno 1 della particella 779 dispone di una superficie calpestabile di circa 11 mq, con un'altezza utile media di 2.60 m. Privo di finiture, è dotato del solo impianto elettrico.

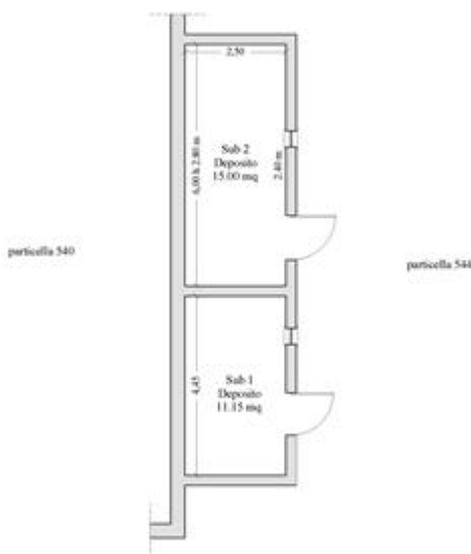


CONSISTENZA:

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

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie	catastale	determinata	13,00	x	100 %	=	13,00
(allegato n. 8)							
Totale:			13,00				13,00



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati in zona periferica/località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne del comune di Castrovillari indica i seguenti valori di mercato:

- magazzini, valore compreso tra 365 e 590 euro/mq;

In considerazione dei dati reperiti, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e dello stato conservativo del bene si è ritenuto congruo ai fini della stima un valore di mercato di 200.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 200,00 = **2.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.600,00**

**BENI IN CASTROVILLARI VIA LAINO CASTELLO 11, FRAZIONE CONTRADA
PIETRAPIANA**

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito commerciale a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale deposito a servizio di un'attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 779 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: via Laino Castello 11, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999)

L'edificio sviluppa 1 piano fuori terra; immobile costruito antecedentemente al 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il locale deposito oggetto di trattazione è ricompreso nell'area di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano. Il piccolo manufatto è stato realizzato in prossimità del confine di proprietà a ridosso del fabbricato identificato con la particella 540. Ha struttura portante in muratura di blocchi in cemento, con copertura lignea e manto in lamiera; dalla documentazione reperita risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1978.

L'immobile identificato con il subalterno 2 della particella 779 dispone di una superficie calpestabile di circa 15 mq, con un'altezza utile media di 2.60 m. Privo di finiture, è dotato del solo impianto elettrico.

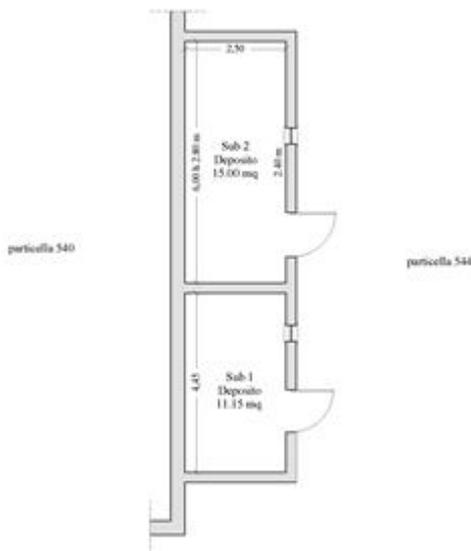


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice			commerciale
superficie catastale determinata (allegato n.8)	18,00	x	100 %	=	18,00	
Totale:	18,00				18,00	



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati in zona periferica/località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne del comune di Castrovillari indica i seguenti valori di mercato:

- magazzini, valore compreso tra 365 e 590 euro/mq;

In considerazione dei dati reperiti, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e dello stato conservativo del bene si è ritenuto congruo ai fini della stima un valore di mercato di 200.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 200,00 = **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.600,00**

**BENI IN CASTROVILLARI VIA LAINO CASTELLO 11, FRAZIONE CONTRADA
PIETRAPIANA**

CORTE

DI CUI AL PUNTO E

corte a CASTROVILLARI via Laino Castello 11, frazione Contrada Pietrapiana per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di corte

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 640, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 Pratica n. CS0399356 (n. 7865.1/2011)

PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010

Presenta un'orografia degradante in direzione nord.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di trattazione costituisce una porzione dell'area di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla

SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano. La particella 546 risulta ricomprendere parte dell'area di pertinenza dell'adiacente edificio identificato con il mappale 540; a tal riguardo si legga quanto riportato nel paragrafo relativo alla conformità catastale dei beni costituenti il lotto in trattazione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del bene è stato determinato unitamente a quello del locale commerciale identificato con il subalterno 3 della particella 544 del quale costituisce corte di pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i

- diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	negozio	378,00	0,00	132.300,00	132.300,00
B	unità in corso di costruzione (abitazione)	231,00	0,00	62.370,00	62.370,00
C	deposito commerciale	13,00	0,00	2.600,00	2.600,00
D	deposito commerciale	18,00	0,00	3.600,00	3.600,00
E	corte	0,00	0,00	0,00	0,00
				200.870,00 €	200.870,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.359,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.511,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 11,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
85/2007

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale commerciale a CASTROVILLARI via Frascineto 5, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 269 mq, indirizzo catastale: via Frascineto n. 5, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999) - a seguito di detta attività di aggiornamento catastale sono stati soppressi i subalterni 1 e 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito antecedentemente al 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	285,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.641,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.600,00
Data della valutazione:	16/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/1999 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 41144 di repertorio, iscritta il 15/11/1999 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 4219 Registro Generale 23634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 600000000 di lire.

Importo capitale: 400000000 di lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2064 del 05/08/2019 (IPOTECA IN RINNOVAZIONE). Con atto in data 11 dicembre 2000 a rogito notaio Piergaetano Marchetti di Milano n. 16185 rep. e n. 4494 racc., il Banco Ambrosiano Veneto s.p.a. e la Banca Intesa s.p.a. si sono fuse mediante incorporazione della prima nella seconda; per effetto della fusione, la Banca Intesa s.p.a. è subentrata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.; con delibera dell'assemblea straordinaria del 1 marzo 2001, iscritta nel registro delle imprese di Milano il 19 marzo 2001 e con effetto dal 1 maggio 2001, banca Intesa s.p.a. ha modificato la denominazione in "Banca Intesa Banca Commerciale Italiana s.p.a." o, in forma abbreviata, anche solo "Intesabci s.p.a." o "banca Intesa Comit s.p.a."; con atto per notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 17 dicembre 2002 (rep. n. 17403/5200) la "Intesabci s.p.a." ha modificato ulteriormente la denominazione social e in Banca Intesa s.p.a. o in forma abbreviata Intesa s.p.a.; quindi Banca Intesa spa, per effetto di fusione mediante incorporazione del Sanpaolo imi s.p.a. in Banca Intesa, come da atto in data 28.12.2006 a rogito notaio dott. Ettore Morone in Torino, rep. 109563 racc 17118 ha assunto la denominazione di Intesa Sanpaolo spa; a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 17 novembre 2017 ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130 e dell'art. 58 t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), la Verbania Securitisation s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese 1442 6371002, capitale sociale 10.000,00 ha acquistato da Banco di Napoli, con sede legale in via Toledo 177, 80132 Napoli, codice fiscale e part ita iva 04485191219 e da Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede legale in piazza San Carlo 156, 10121 Torino, numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Torino e codice fiscale 00799960158, partita iva n. 10810700152, la titolarità "pro-soluto" di un portafoglio di crediti pecuniari aventi le

caratteristiche indicate nell'atto di cessione; ai sensi degli artt. 1 e 4 della l. 30 aprile 1999 n.130 e dell'art. 58 del d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (t.u.b) e informativa ai sensi de ll'art. 13 del d.lgs. 30 giugno 2003 n.196, la Verbania Securitisation srl ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla g.u. parte seconda n. 146 del 12 dicembre 2017.*****gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 15/11/1999 ai nn.23634/4219 a cui si fa pieno riferimento. in esenzione (ex dpr 601/1973).***** precisazioni in merito al quadro "b" immobili: il terreno sito in comune di Castrovillari censito al fg. 38 mapp. 546 e' correlato con il mapp.1062 del catasto fabbricati.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2005 a firma del GIUDICE DELEGATO al n. 755 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18168 Registro Generale 50084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 268982,30.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 107 Registro generale n. 805 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2897 Registro generale n. 25159 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2006 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 301/2006 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2312 Registro Generale 11186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 13000.

Importo capitale: 6738,53.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 108 Registro generale n. 806 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2898 Registro generale n. 25160 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1503/2007 di repertorio, trascritta il 17/11/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 25582 Registro Generale 40207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare

n. 110 Registro generale n. 808 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2899 Registro generale n. 25161 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 22/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1508 di repertorio, trascritta il 18/12/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 28109 Registro Generale 44084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 111 Registro generale n. 809 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2900 Registro generale n. 25162 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 15/10/2008 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1197 di repertorio, trascritta il 05/11/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 35406 Registro Generale 45405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 20 febbraio 2008 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giovanna Di Chiara da Castrovillari. La medesima relazione riporta che:

- gli immobili oggetto di trattazione sono pervenuti all'attuale intestatario con decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 1 dicembre 1998, da [REDACTED] (Reggio Calabria 10/02/1946) e [REDACTED] (Castrovillari 8/09/1946);
- le particelle 544 (ex 526/d), 545 (ex 527/a) e 546 (ex 527/c) del foglio di mappa 38 erano pervenute ai sopra elencati soggetti con atto di vendita rogato dal notaio Giorgio La Gamma di Castrovillari il 10 febbraio 1978, repertorio n. 13571, registrato a Castrovillari il 11/03/1978 ai nn. 4773/147484, da [REDACTED] (Castrovillari 10/05/1924) alla quale

erano a sua volta pervenute:

- in parte con atto di cessione a titolo oneroso rogato dal notaio Luigi Marini il 2/11/1965, repertorio n. 17339/5351, registrato a Castrovillari il 2/05/1966 al numero 503 e trascritto a Cosenza il 9/11/1966 ai nn. 14736/84881 da [REDACTED] (Castrovillari 23/01/1903);
- per la restante parte con atto di cessione a titolo oneroso rogato dal medesimo notaio il 1/07/1967, repertorio n. 20338, registrato a Castrovillari il 21/07/1967 al n. 806 e trascritto a Cosenza il 8/01/1968 ai nn. 368/110259 da [REDACTED].

non risulta alcun titolo che possa costituire provenienza della particella 547 del foglio 38 a favore dei suddetti [REDACTED] e [REDACTED].

Nella relazione notarile redatta dal notaio Luigi Viteritti e depositata nell'ambito del procedimento n. 88/2007 (riunito ai procedimenti 85/2007 e 126/2008) viene dettagliato che:

- nel Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 1 dicembre 1998 e nella relativa nota di trascrizione è stata omessa l'indicazione dei dati catastali di cui al catasto fabbricati che all'epoca individuavano, con i subalterni 1 e 2, il complesso immobiliare realizzato presso la particella 544 del foglio 38;
- relativamente alla porzione di terreno di circa 85 mq ricompresa nella particella 547 (successivamente identificata con il mappale 776), non risulta alcuna trascrizione a favore di [REDACTED] e [REDACTED]. Di fatti l'atto di acquisto dei coniugi [REDACTED] ha ad oggetto le sole particelle 544, 545 e 546. A titolo ulteriore si illustra che con il medesimo atto del 10/02/1978 la Signora [REDACTED] ha ceduto in vendita la particella 547 di originarie 12.50 are ad altri soggetti ([REDACTED] e [REDACTED]) i quali hanno ulteriormente ceduto in vendita la suddetta particella ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto del notaio Alberto Novello del 17/09/1983;
- i suddetti 85 mq derivano da uno sconfinamento prodottosi nella costruzione del fabbricato, di modo che parte di corte ed una minima parte del fabbricato è ricaduta nella particella 547 di altro soggetto, poi variata con il tipo mappale in 776 di 85 mq.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza del Decreto di trasferimento stipulato il 01/12/1998 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 517 di repertorio, trascritto il 14/09/1999 a Cosenza ai nn. 18655/13888.

Il titolo è riferito al "complesso immobiliare sito in Castrovillari alla C.da Pietrapiana insistente su terreno esteso complessivamente 2065 mq, di cui 1980 mq riportati al N.C.T. al foglio 38 particelle 544-545 e 546 e 85 mq circa, infra maggior consistenza, al foglio 38 particella 547".

I beni sono pervenuti all'attuale intestatario per aggiudicazione nell'ambito della procedura fallimentare [REDACTED]. Nel decreto di trasferimento viene dettagliato che "il complesso immobiliare è confinante ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a mezzo strada privata di nuova realizzazione, a sud con proprietà [REDACTED], nonché con altra proprietà [REDACTED] e strada provinciale Castrovillari-Cassano allo Jonio. Le particelle 544-545-546 sono pervenute ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] con atto rep. n. 13571 ricevuto in data 10/02/1978 dal notaio La Gamma. Quanto agli 85 mq al tempo ricadenti sulla particella 547, i medesimi risultavano in possesso del [REDACTED] senza titolo".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 1280, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per sanatoria di n. 2 fabbricati distinti in catasto al foglio 38 particelle 544 e 779, presentata il 25/02/1999 con il n. 5428 di protocollo, rilasciata il 27/10/1999 con il n. 1280 di protocollo.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 38 particella 544 subalterno 4.

Al fine di reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di consulenza in data 31 luglio 2023 è stata trasmessa a mezzo pec al Comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 18518 del 01/08/2023.

Dalla documentazione reperita è stato quindi constatato che:

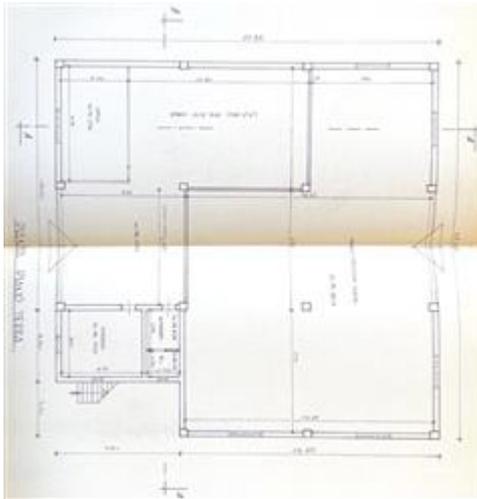
- in data 25 febbraio 1999 il Sig. [REDACTED], in qualità di proprietario, in forza del Decreto di trasferimento emesso in data 1/12/1998 dal Tribunale di Castrovillari (Sentenza di fallimento n. 135 del 4/07/1984), di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale realizzato abusivamente in data antecedente al 12/12/1978, ha presentato presso il Comune di Castrovillari richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85. Dalla relazione tecnica a corredo dell'istanza di sanatoria si è evinto che:
 - la richiesta di sanatoria ha riguardato due manufatti ubicati nel Comune di Castrovillari tra via Laino Castello e via Frascineto, ricadenti su terreno esteso circa 1980 mq distinto in catasto al foglio 38 particelle 544, 545, 546 e su parte della particella 547 (per circa 85 mq);
 - l'edificio di maggiore consistenza, sviluppato su due livelli fuori terra, era destinato ad attività commerciale (piano terra) e ad abitazione (piano primo). Il piano primo si presentava allo stato rustico (realizzata la sola struttura portante);
 - il manufatto di più modeste dimensioni era destinato a deposito;
 - relativamente all'edificio su due livelli, la documentazione grafica era composta dagli elaborati dello stato di fatto e da quelli dello stato futuro (prevista la realizzazione della copertura ed il completamento dell'abitazione);

- in data 27 ottobre 1999 il Segretario Generale del Comune di Castrovillari ha redatto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n. 118 (registrato a Castrovillari il 28/10/1999 al n. 875 e trascritto a Cosenza il 15/11/1999 ai nn. 17954/24408) con il quale il ██████████ si impegnava a praticare, nell'eventualità di una cessione dell'alloggio al secondo livello fuori terra, un prezzo massimo di lire 96.736.872,00 e un canone annuo di locazione non superiore al 3,85% del prezzo massimo di vendita per la durata di anni 30 dalla stipula dell'atto medesimo;
- nella stessa data il Comune di Castrovillari ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 1280 per i fabbricati distinti in catasto al foglio di mappa 38 particella 544 subalterni 3, 4, 5 e particella 779 subalterni 1 e 2;
- in data 28 ottobre 2002 il Sig. ██████████ ha presentato presso il comune di Castrovillari denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 30223 per lavori di completamento dell'unità abitativa di cui al foglio 38 particella 544 sub 5;
- in data 8 novembre 2002 l'ente ha diffidato il segnalante dall'iniziare i lavori in quanto la loro esecuzione avrebbe dovuto essere subordinata alla richiesta di apposita concessione edilizia. L'istanza è stata quindi annullata dal tecnico del Sig. ██████████ "in quanto erroneamente presentata";
- in data 20 novembre 2002 il Sig. ██████████ ha trasmesso comunicazione prot. n. 32780 mediante la quale ha specificato che dal 25/11/2002 avrebbero avuto inizio i lavori di completamento del fabbricato secondo gli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria n. 1280/1999.
- Alcuna risposta da parte dell'ente è stata reperita nel fascicolo relativo all'edificio oggetto di trattazione.

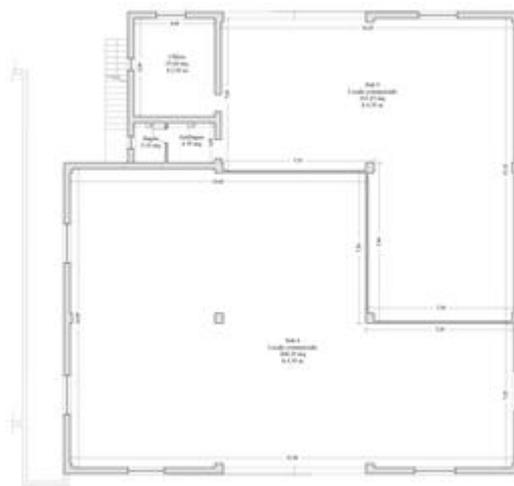
Nel corso delle operazioni peritali è stato riscontrato che:

- i lavori di completamento del fabbricato di maggiore consistenza (particella 544) sono stati eseguiti solo in minima parte. In particolare le sole opere eseguite hanno riguardato la realizzazione della copertura a due falde e delle murature di tamponamento perimetrale dell'abitazione al primo piano (subalterno 5). La medesima si presenta tuttora allo stato rustico, priva di partizioni interne, impianti tecnologici, infissi e qualsiasi finitura;
- la mancata impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo/lastrico solare dell'abitazione è motivo di persistenti infiltrazioni di acque meteoriche che hanno comportato importanti danni al solaio (caduta degli intonaci e rottura di numerose pignatte - si veda documentazione fotografica - allegato n. 7).

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



Piano terra stato futuro concessione in sanatoria



Piano terra stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sagoma in mappa non conforme all'effettivo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale per rettifica sagoma particella 544

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

Costi di regolarizzazione:

- tributo per richiesta EDM (estratto di mappa catastale) per redazione tipo mappale - Agenzia delle entrate: €44,00
- tributo per approvazione tipo mappale - Agenzia delle entrate: €65,00
- Onorario professionale per redazione tipo mappale: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente all'edificio in Castrovillari foglio di mappa 38 particella 544.

Dalle attività di consulenza svolte è stato constatato che la sagoma riportata in mappa catastale dell'edificio identificato con il mappale 544 non rispecchia le sue effettive dimensioni e conformazione, così come confermato dalla presenza di un # di fianco all'identificativo indicante "geometria da verificare".



Sovrapposizione rilievo-mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA FRASCINETO 5, FRAZIONE CONTRADA
PIETRAPIANA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a CASTROVILLARI via Frascineto 5, frazione Contrada Pietrapiana, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 544 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 269 mq, indirizzo catastale: via Frascineto n. 5, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 13/09/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMA (n. B04804.1/1999) - a seguito di detta attività di aggiornamento catastale sono stati soppressi i subalterni 1 e 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra; immobile costruito antecedentemente al 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza situato in località Pietrapiana del comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP241/Strada statale 19 delle Calabrie, percorrendo via Laino Castello in direzione Cassano.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto; ha struttura portante in cemento armato e dalla documentazione reperita risulta essere stato realizzato precedentemente al 1978. Il piano terra ospita due locali commerciali con accesso indipendente; al piano primo è invece presente un'abitazione tutt'ora in corso di costruzione con relativo sottotetto.

L'immobile identificato con il subalterno 4 della particella 544 dispone di una superficie calpestabile

di circa 268 mq, con un'altezza utile di 4.35 m. Il locale dispone di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Relativamente allo stato manutentivo del medesimo, la mancata impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo/lastrico solare dell'abitazione sovrastante è motivo di persistenti infiltrazioni di acque meteoriche che hanno comportato importanti danni al solaio (caduta degli intonaci e rottura di numerose pignatte - si veda documentazione fotografica - allegato n. 7).



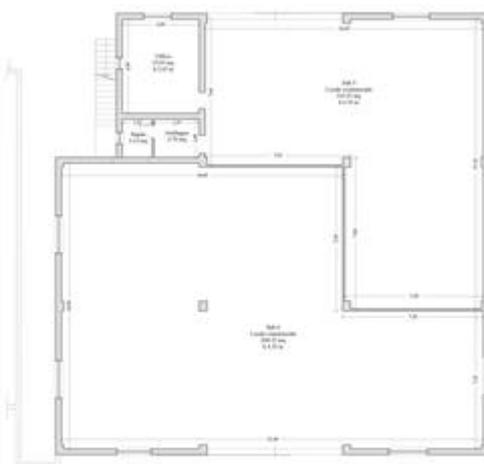
CONSISTENZA:

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

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 8)			285,00	x	100 %	=	285,00

Totale:	285,00	285,00
----------------	---------------	---------------



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati in zona periferica/località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne del comune di Castrovillari indica i seguenti valori di mercato:

- magazzini, valore compreso tra 365 e 590 euro/mq;
- negozi, valore compreso tra 750 e 850 euro/mq.

In considerazione dei dati reperiti e dello stato conservativo del bene, bisognoso di adeguati lavori di manutenzione straordinaria, si è ritenuto congruo ai fini della stima un valore di mercato di 350.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 285,00 x 350,00 = **99.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	negozio	285,00	0,00	99.750,00	99.750,00
				99.750,00 €	99.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.109,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.641,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 41,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
85/2007

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTROVILLARI via Jetticelle, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Civile abitazione ubicata al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-4, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 364 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via Jetticelle, piano: T-4, derivante da COSTITUZIONE del 02/02/1979 in atti dal 09/05/1995 (n. 1922/1979)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.044,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	16/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2004 a firma del Notaio Di Chiara Giovanna al n. 35694 di repertorio, iscritta il 26/01/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 211 Registro Generale 2155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: 311731,14.

Importo capitale: 311731,14.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4.

Ulteriori informazioni:

Descrizione delle trentuno cambiali prima cambiale: foglietto bollato da euro 30,99. Sul retro, marche da bollo per complessivi euro 89,35, ed un francobollo da euro 0,41, tutti regolarmente annullati. "-Castrovillari, li 15/01/2004 euro 10.000 al 15 marzo 2004 pagherò per questa cambiale alla "Calabrialatte Spa" la somma di euro diecimila/00 [REDACTED] via Mario Cappelli 7, [REDACTED] 87012 f.to [REDACTED]. domiciliazione: Banca Intesa bci, via Roma, 87012 Castrovillari". Le successive ventinove cambiali sono in tutto uguali alla prima, tranne che per la scadenza, che ha cadenza mensile, per cui la seconda scadrà il 15 aprile 2004 e così continuando mensilmente fino ad arrivare alla ventinovesima, che avrà scadenza il 18 agosto 2006: infatti, solo per le cambiali scadenti in agosto, il giorno di scadenza è diverso: 16 agosto 2004; 17 agosto 2005 e, come specificato prima, 18 agosto 2006. trentunesima cambiale: foglietto bollato da euro 30,99. sul retro, marche per complessivi euro 109,98, ed un francobollo da euro 0,41, tutti regolarmente annullati. "- Castrovillari, li 15/01/2004 euro 11.731,14 al 15 settembre 2006 pagherò per questa cambiale alla "Calabrialatte Spa" la somma di euro undicimilasettecentotrentuno/14 centesimi [REDACTED] via Mario Cappelli 7, [REDACTED] to [REDACTED]. domiciliazione: Banca Intesa bci, via Roma, 87012 Castrovillari.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 106 del 14/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2005 a firma del GIUDICE DELEGATO al n. 755 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18168 Registro Generale 50084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 268982,30.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4 (quota di 1/2).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 107 Registro generale n. 805 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2897 Registro generale n. 25159 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2006 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 301/2006 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2312 Registro Generale 11186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 13000.

Importo capitale: 6738,53.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4 (quota 1/1).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 108 Registro generale n. 806 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2898 Registro generale n. 25160 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1503/2007 di repertorio, trascritta il 17/11/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 25582 Registro Generale 40207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4 (quota 1/1).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 110 Registro generale n. 808 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2899 Registro generale n. 25161 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 22/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1508 di repertorio, trascritta il 18/12/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 28109 Registro Generale 44084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4 (quota 1/2).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 111 Registro generale n. 809 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2900 Registro generale n. 25162 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

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:	€. 249,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 934,57

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 20 febbraio 2008 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giovanna Di Chiara da Castrovillari. La medesima relazione riporta che:

- l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rep. n. 1859 ricevuto dal notaio Di Chiara in data 18/03/1986, registrato a Castrovillari il 4/04/1986 al n. 572 e trascritto a Cosenza il 7/04/1986 ai nn. 6857/128195, da [REDACTED] [REDACTED];
- ai predetti [REDACTED] il bene era pervenuto con atto di vendita rogato dal notaio Giorgio La Gamma il 25/02/1981, registrato a Castrovillari il 17/03/1981 al n. 364 e trascritto a Cosenza il 25/03/1981 ai nn. 6326/5559, da [REDACTED] (Laino Borgo 25/01/1933);
- il terreno (particelle 792 e 364) sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di interesse era pervenuto a [REDACTED] con atto di vendita rogato dal notaio Ludovico Placco il 2 settembre 1976, registrato e trascritto a Cosenza il 27 settembre 1976 ai nn. 16241/118808, da [REDACTED] (Castrovillari 22/09/1922).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita stipulato il 18/03/1986 a firma del notaio Di Chiara Giovanna al n. 1859 di repertorio, registrato il 04/04/1986 a Castrovillari al n. 572, trascritto il 07/04/1986 a Cosenza ai nn. 6857/128195.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 364 subalterno 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **2504**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato per

civile abitazione costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, presentata il 22/01/1976 con il n. 989 di protocollo, rilasciata il 18/10/1976 con il n. 2504 di protocollo, agibilità del 29/08/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria amministrativa: €.516,00
- competenze tecniche redazione e presentazione SCIA in sanatoria: €.500,00

Al fine di reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di consulenza in data 31 luglio 2023 è stata trasmessa a mezzo pec al Comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 18518 del 01/08/2023.

Dalla documentazione reperita (allegato n. 5) è stato quindi constatato che:

- in data 22 gennaio 1976 il Sig. ██████████ (Laino Borgo 25/01/1933) ha presentato presso il comune di Castrovillari istanza finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione all'esecuzione di lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Jetticelle. Il progetto presentato prevedeva la realizzazione di un edificio composto da quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa ed in parte a cantina;
- in data 18 ottobre 1976 il comune di Castrovillari, visto il parere della Commissione Edilizia del 11/10/1976, ha rilasciato Nulla Osta prot. n. 2504;
- in data 28 gennaio 1977 l'ufficio del Genio Civile di Cosenza ha rilasciato l'autorizzazione prot. n. 34003 per l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato in trattazione;
- in data 25 luglio 1977 la Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Calabria ha espresso parere favorevole prot. n. 3046;
- i lavori hanno avuto inizio in data 12 settembre 1977, come da comunicazione prot. n. 13371 di pari data, e sono stati ultimati in data 9 ottobre 1978, come da comunicazione prot. n. 16395 del 12/10/79;
- in data 16 novembre 1979 il sig. ██████████ ha presentato richiesta prot. n. 19307 di rilascio del certificato di abitabilità per il fabbricato realizzato in via Jetticelle;
- in data 29 agosto 1980 il comune di Castrovillari, visto il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 23/10/1978 prot. n. 21468 e la licenza d'uso rilasciata del Prefetto della Provincia di Cosenza in data 21/06/1979, ha dichiarato abitabile il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima.

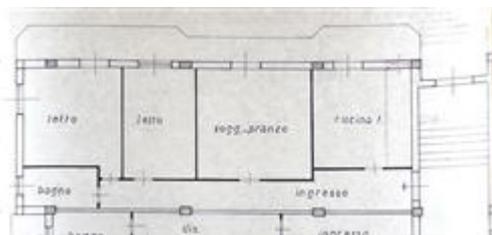
A seguito dei rilievi effettuati presso l'abitazione al piano terra/rialzato oggetto di interesse sono state

riscontrate variazioni di tipo distributivo rispetto agli elaborati grafici di progetto.

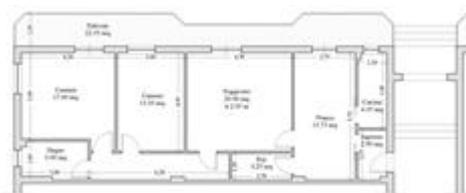
A norma dell'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001 (così come novellato dall'art. 10, comma 1, lett. b, del D.L. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020), nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Nel caso in trattazione, trattandosi di modifiche che hanno variato esclusivamente la distribuzione interna, le stesse sono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria amministrativa (pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516.00 euro).

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



Progetto approvato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

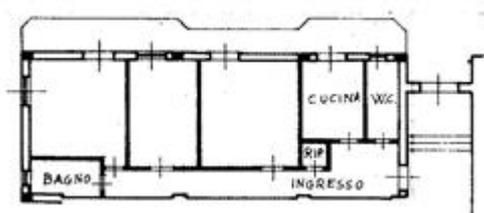
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato aggiornamento planimetria catastale a seguito di modifiche alla distribuzione interna dell'abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale per diversa distribuzione interna

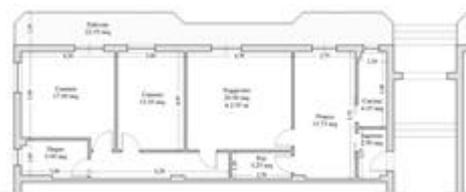
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate: € 50,00
- onorario professionale per redazione variazione catastale: € 250,00



Planimetria in banca dati catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA JETTICELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI via Jetticelle, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Civile abitazione ubicata al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-4, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 364 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via Jetticelle, piano: T-4, derivante da COSTITUZIONE del 02/02/1979 in atti dal 09/05/1995 (n. 1922/1979)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'abitazione oggetto di stima è ubicato in prossimità dell'incrocio tra via Jetticelle (dalla quale si accede al piano seminterrato) e via Mario Cappelli (in corrispondenza della quale è posto l'accesso ai piani superiori), nelle vicinanze dell'Ospedale civile Ferrari di Castrovillari. Il fabbricato, sorto presso un'area di forma approssimativamente trapezoidale, presenta uno sviluppo planimetrico ad L e consta di quattro livelli fuori terra (oltre ai piani seminterrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato ed è stato realizzato negli anni 1977/79.

L'abitazione oggetto di interesse è ubicata al piano terra/rialzato; occupa la porzione sud-occidentale del livello. Si compone di quattro vani, una piccola cucina con annesso servizio igienico, un bagno di più ampie dimensioni ed un ripostiglio, per una superficie calpestabile di circa 90 mq (altezza interna 2.95 m). Per tutta la sua estensione, lungo il prospetto ovest, è presente un balcone di circa 22 mq.

I vani dell'abitazione dispongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.

L'abitazione è munita di un piccolo locale deposito ubicato al piano sottotetto.



Zona giorno



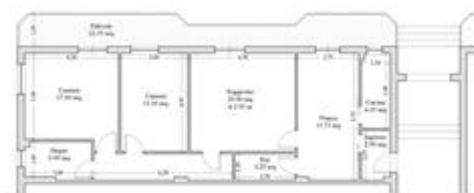
Soggiorno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 8)	112,00	x 100 %	= 112,00
Totale:	112,00		112,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona centrale (centro storico e aree limitrofe) del comune di Castrovillari, i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile, valori di mercato compresi tra 770 e 1150 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra 600 e 870 euro/mq.

In base agli annunci reperiti, la richiesta per immobili situati nel comune di Castrovillari, ubicati nelle vicinanze di via Jetticelle, aventi tecniche costruttive, finiture e stato conservativo simili al bene oggetto di stima varia tra 740 e 840 euro/mq.

In considerazione dei dati citati è stato considerato ai fini della stima un valore di mercato di 780.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 780,00 = **87.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì

indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	112,00	0,00	87.360,00	87.360,00
				87.360,00 €	87.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.316,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.044,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 934,57**

Riduzione per arrotondamento: **€. 109,43**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
85/2007

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CASTROVILLARI contrada Campolescio, della superficie commerciale di **1.940,00** mq per la quota di:

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

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 1940, reddito agrario 8,02 €, reddito dominicale 12,02 €, derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985

Coerenze: confinante a nord con le particelle 60,62 e 63, ad est con la particella 119, a sud con la particella 120, ad ovest con la particella 77

L'immobile non risulta in ditta catastale agli attuali proprietari per ineseguita voltura catastale dell'atto di acquisto

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente degradante in direzione sud; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.940,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.473,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.470,00
Data della valutazione:	16/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2004 a firma del Notaio Di Chiara Giovanna al n. 35694 di repertorio, iscritta il 26/01/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 211 Registro Generale 2155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

Importo ipoteca: 311731,14.

Importo capitale: 311731,14.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78 (quota 1/1).

Ulteriori informazioni:

Descrizione delle trentuno cambiali prima cambiale: foglietto bollato da euro 30,99. Sul retro, marche da bollo per complessivi euro 89,35, ed un francobollo da euro 0,41, tutti regolarmente annullati. "-Castrovillari, li 15/01/2004 euro 10.000 al 15 marzo 2004 pagherò per questa cambiale alla "Calabrialatte Spa" la somma di euro diecimila/00 [REDACTED] via Mario Cappelli 7, [REDACTED] f.to [REDACTED]. domiciliazione: Banca Intesa bci, via Roma, 87012 Castrovillari". Le successive ventinove cambiali sono in tutto uguali alla prima, tranne che per la scadenza, che ha cadenza mensile, per cui la seconda scadrà il 15 aprile 2004 e così continuando mensilmente fino ad arrivare alla ventinovesima, che avrà scadenza il 18 agosto 2006: infatti, solo per le cambiali scadenti in agosto, il giorno di scadenza è diverso: 16 agosto 2004; 17 agosto 2005 e, come specificato prima, 18 agosto 2006. trentunesima cambiale: foglietto bollato da euro 30,99. sul retro, marche per complessivi euro 109,98, ed un francobollo da euro 0,41, tutti regolarmente annullati. "- Castrovillari, li 15/01/2004 euro 11.731,14 al 15 settembre 2006 pagherò per questa cambiale alla "Calabrialatte Spa" la somma di euro undicimilasettecentotrentuno/14 centesimi [REDACTED] via Mario Cappelli 7, [REDACTED] to [REDACTED]. domiciliazione: Banca Intesa bci, via Roma, 87012 Castrovillari.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 106 del 14/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2005 a firma del GIUDICE DELEGATO al n. 755 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18168 Registro Generale 50084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 268982,30.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78 (quota 1/2).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 107 Registro generale n. 805 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2897 Registro generale n. 25159 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2006 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 301/2006 di repertorio, iscritta il 20/03/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2312 Registro Generale 11186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 13000.

Importo capitale: 6738,53.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78 (quota 1/1).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 108 Registro generale n. 806 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2898 Registro generale n. 25160 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **legale**, stipulata il 18/05/2007 a firma di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. ai nn. 7177/34 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 4710 Registro Generale 20684, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 109 del 14/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2826 del 18/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2007 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1503/2007 di repertorio, trascritta il 17/11/2007 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 25582 Registro Generale 40207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78 (quota 1/1).

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 110 Registro generale n. 808 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 13/09/2021 Servizio di P.I. di COSENZA, Registro particolare n. 2899 Registro generale n. 25161 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/03/1988 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 22690 di repertorio, registrato il 07/04/1988 a Castrovillari al n. 437, trascritto il 09/04/1988 a Cosenza ai nn. Registro particolare 174365 Registro generale 8746.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78.

Bene pervenuto da:

- Andreassi Michele (Castrovillari 03/04/1922);
- Andreassi Ida (Castrovillari 21/07/1933);
- Andreassi Carmela (Castrovillari 23/05/1935)

ai quali a loro volta pervenne per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/07/1984 Pubblico ufficiale ANDREASSI MICHELE Sede CASTROVILLARI (CS) - UR Sede CASTROVILLARI (CS) Registrazione Volume 265 n. 66 registrato in data 04/12/1984 - Voltura n. 639886 in atti dal 01/03/1991 (da proprietà di Favale Maria).

L'immobile non risulta in ditta catastale agli attuali proprietari per ineseguita voltura catastale dell'atto di acquisto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona E - agricola comprende le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Per tale zona si intende conservare e potenziare le attività agricole e produttive salvaguardando, nel contempo, il patrimonio ambientale e naturale.

Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto. Le destinazioni consentite sono quelle

residenziali per la conduzione del fondo, comprese quelle di tipo agrituristico, quelle relative agli accessori necessari per la conduzione e lo sviluppo delle attività agricole e quelli per l'allevamento del bestiame quali stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici. Sono ammessi insediamenti di attività commerciali ed artigianali strettamente connesse alle attività agricole. L'edificazione è consentita nelle parti stabili su lotti non inferiori a 2.00 Ha alle seguenti condizioni:

- distacchi dai confini: 10.00 m
- distacchi dal ciglio stradale: 10.00 m
- altezza massima: 7.50 m
- indice di fabbricabilità territoriale per residenza: 0.03 mc/mq
- altezza massima accessori connessi alle attività agricole e produttive: 10.50 m
- rapporto di copertura per accessori annessi alle attività agricole e produttive: 1/50 mq/mq.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 81 particella 78.

Certificato di destinazione urbanistica n. 228/2023 del 17/11/2023 (allegato n. 5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile non risulta in ditta catastale agli attuali proprietari per ineseguita voltura catastale dell'atto di acquisto. Coltura in banca dati catastale errata

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

La qualità del bene riportata in visura è vigneto. Il fondo risulta invece coltivato a uliveto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI CONTRADA CAMPOLESCIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTROVILLARI contrada Campolescio, della superficie commerciale di **1.940,00** mq per la quota di:

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

Piccola porzione di terreno agricolo compresa all'interno di un fondo rurale di maggiore consistenza.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie 1940, reddito agrario 8,02 €, reddito dominicale 12,02 €, derivante da Impianto meccanografico del 16/04/1985

Coerenze: confinante a nord con le particelle 60,62 e 63, ad est con la particella 119, a sud con la particella 120, ad ovest con la particella 77

L'immobile non risulta in ditta catastale agli attuali proprietari per ineseguita voltura catastale dell'atto di acquisto

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia lievemente degradante in direzione sud; sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in trattazione fa parte di un fondo di maggiore consistenza ubicato in contrada Campolescio nel comune di Castrovillari. Vi si giunge dalla SP 241 svoltando in direzione loc. Campolescio /

Dolcetti presso l'incrocio con la SP 174.

L'area individuata con la particella 78, coltivata ad uliveto, non presenta delimitazioni fisiche con le proprietà confinanti, ad eccezione della viabilità a nord. Ha un'andamento orografico lievemente degradante in direzione sud, con una conformazione approssimativamente trapezoidale ed una superficie di poco inferiore ai 2000 mq.

Lo stato manutentivo del fondo è mediocre.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.940,00	x	100 %	=	1.940,00
Totale:	1.940,00				1.940,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Occorre preliminarmente precisare che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Quindi il valore che si andrà a ricercare prescindere da fattori che eccedono il puro merito agricolo (ad esempio prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica..).

La metodologia di stima utilizzata è quella del metodo sintetico comparativo, basata sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si conoscono i prezzi di cessione in una recente compravendita. Detti valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), costituito nel 2011 dalla casa editrice Exeo, specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Nello specifico sono stati tratti dal listino 2021 (rilevazione anno 2020) dei valori immobiliari dei terreni agricoli relativo alla provincia di Cosenza.

I valori riportati nell'Osservatorio dei Terreni Agricoli sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali: rappresentano perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori, riportati in euro ed unitari per ettaro, sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. In aggiunta il listino in questione associa ad ogni coltura una tabella parametrica che mette

in relazione le caratteristiche tecniche specifiche del fondo (qualità dell'accesso, ubicazione, giacitura, esposizione, densità delle piante e loro età, presenza di impianto di irrigazione) con il suo valore di mercato. Tale tabella riporta in particolare le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

In pratica la stima del terreno agricolo viene di seguito effettuata modulando il valore reperito mediante parametri rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di interesse. Stabilite queste caratteristiche specifiche del terreno oggetto di valutazione a seguito di un'accurata ispezione del fondo e dei caratteri locali della zona in cui è posto, il più probabile valore di mercato del terreno medesimo viene determinato, nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio, attraverso il seguente algoritmo:

$$V = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove k_i è il coefficiente numerico inferiore ad 1, determinato per ogni parametro di stima secondo una predefinita scala di variabilità.

Si riportano di seguito i valori riportati nel listino, relativamente alle colture praticate presso il fondo oggetto di interesse, ed i parametri di valutazione con i relativi coefficienti:

Uliveto: min 15000 euro/ha; max 33000 euro/ha;

- giacitura: pianeggiante (1.00), acclive (0.95), mediocre (0.90);
- accesso: buono (1.00), sufficiente (0.95), insufficiente (0.90);
- esposizione: buona (1.00), normale (0.95), carente (0.90);
- densità piante: alta (1.00), media (0.90), bassa (0.80);
- età: piena maturità (1.00), prossimo impianto (0.925), prossimo estirpazione (0.85).

Relativamente al terreno in trattazione sono stati attribuiti i seguenti coefficienti e determinati quindi i valori:

- giacitura: pianeggiante (1.00);
- accesso: sufficiente (0.95);
- esposizione: buona (1.00);
- densità piante: media (0.90);
- età: piena maturità (1.00).

$$V = 33000 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 28215.00 \text{ euro/ha.}$$

In considerazione di un'estensione di 0.1940 ha il valore determinato è di 5473.71 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.473,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.473,71**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.473,71**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.940,00	0,00	5.473,71	5.473,71
				5.473,71 €	5.473,71 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.473,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.470,00**

data 16/01/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Tomei