



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

avv. Francesco Antonio Parrotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Giovanni Tomei

CF: TMOGNN85H18B774P

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

telefono: 0983514865

email: giovannitomei.eng@gmail.com

PEC: giovanni.tomei.phd@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN SOSTI Via Vittorio Emanuele Vico 5 nn. 5-7, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 155 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 5-7 , piano: T-1 - 2, intestato a, derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. CS0115358 in atti dal 13/07/2023 ESATTA RAP. GRAFICA (n. 115358.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.281,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.281,00
Data della valutazione:	08/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il bene è nella piena disponibilità del debitore, sig., il quale risulta di stato libero per divorzio da (come indicato nel certificato di stato civile prot. ANPR 1230599661, acquisito dal comune di).

In particolare, la ricognizione dei luoghi di causa, effettuata in data 9 giugno 2023, ha richiesto l'ausilio di un fabbro e la presenza della forza di pubblica sicurezza vista l'assenza in loco del debitore, il quale risiede nel comune di (come emerge dal certificato storico di residenza allegato alla perizia). Lo stato di conservazione del bene riscontrato mette in evidenza uno scarso utilizzo dello stesso negli ultimi anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ISCRIZIONE del 28/01/2010 - Registro Particolare 468 Registro Generale 2768

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8762 del 23/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: Unicredit Banca S.p.a., con sede in Bologna (BO) – CF: 02843911203

Contro: (CF:) per la piena proprietà dell'unità immobiliare

oggetto di causa

- ISCRIZIONE del 03/05/2011 - Registro Particolare 2509 Registro Generale 12636

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 91/3311 del 21/04/2011

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore: EQUITALIA ESATRI S.P.A., con sede in Milano (MI) – CF: 09816500152

Contro: (CF:) per la piena proprietà dell'unità immobiliare

oggetto di causa

- TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 5198 Registro Generale 6516

Pubblico ufficiale UFFI. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI Repertorio 91 del 25/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:....., con sede in (TV) – CF:

Contro: (CF:) per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di causa

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di causa è pervenuto al debitore in data 31/05/1990 per atto di donazione accettata a firma del notaio Cristofaro Claudio Espedito (Repertorio n. 21284, trascritto il 22/06/1990 ai numeri 227809 di Registro Particolare e 14334 di Registro Generale). Nello specifico, nell'atto in questione, il bene risulta identificato con i seguenti riferimenti catastali: foglio 17, p.lla 568 in ditta ad, padre della donante (CF:), madre del debitore.

Si osserva inoltre come all'art. 2 del medesimo atto sia riportato che *“la donazione viene effettuato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova ... così come posseduto e pervenuto per possesso pacifico ed ininterrotto animo domini da oltre un ventennio”*. Pertanto, dalla documentazione disponibile, è possibile desumere che l'immobile era nella disponibilità della sig. ra da oltre un ventennio al momento della stipula dell'atto di donazione: tuttavia non era stato formalizzato il primo passaggio di proprietà da ad Tale ricostruzione trova riscontro nella visura catastale storica, entro la quale è descritta anche la modifica degli identificativi catastali: da foglio 17, p.lla 568 a foglio 17, p.lla 155 sub 51, a seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/06/2007, Pratica n. CS0319558 (ALLINEAMENTO MAPPE n. 29669.44/2007).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'ufficio tecnico del comune di San Sosti ha certificato, con PEC del 16 marzo 2023 (prot. n. 580), l'assenza di titoli abitativi ed elaborati grafici tra gli atti comunali relativamente al bene pignorato (distinto in catasto al foglio 17, particella 155 sub 51), trattandosi di immobile sito nel centro storico di San Sosti e realizzato in data antecedente all'anno 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Nell'atto di donazione risulta che *“la costruzione dell'immobile sia iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 in piena conformità alla normativa e agli strumenti urbanistici vigenti nell'epoca e che successivamente non ha subito modifiche di alcun genere: per cui non sono stati emessi né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”*. A tal riguardo l'ufficio tecnico del comune di San Sosti ha certificato, con PEC del 16 marzo 2023 (prot. n. 580), l'assenza di titoli abitativi ed elaborati grafici tra gli atti comunali relativamente al bene pignorato (distinto in catasto al foglio 17, particella 155 sub 51), trattandosi di immobile sito nel centro storico di San Sosti e realizzato in data antecedente all'anno 1967. Il CTU ha provveduto conseguentemente ad acquisire aerofotogrammetrie storiche presso l'Aerofoteca nazionale: nello specifico, dall'esame dell'aerofotogrammetria datata 08/09/1955 (Volo Base del 08.09.1955_Foglio 221_Strisciata 207C_Fotogramma 13691_Negativo35464_0), è possibile riscontrare l'esistenza del fabbricato di maggiore consistenza comprendente l'immobile in questione: tale informazione trova altresì riscontro nella carta tecnica regionale e nella mappa dei centri abitati calabresi al 1954 (informazioni acquisite dal portale cartografico della regione Calabria). Pertanto il fabbricato in questione può ritenersi legittimo sotto il profilo della regolarità edilizia in quanto è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e non mostra inoltre modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Avendo riscontrato l'assenza della planimetria catastale per il bene in questione tra gli atti di causa, il CTU ha provveduto alla redazione della stessa ed alla conseguente presentazione presso gli Uffici competenti, previa autorizzazione del GE. La pratica di aggiornamento catastale ha riguardato inoltre il numero di vani (passato da 1.5 a 2.5) e dei numeri civici (da 7-9 a 5-7), precedentemente indicati in visura e nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale è stata elaborata sulla base delle risultanze emerse nel corso del sopralluogo effettuato in data 09/06/2023: pertanto è possibile accertare la corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN SOSTI VIA VITTORIO EMANUELE VICO 5 NN. 5-7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SOSTI Via Vittorio Emanuele Vico 5 nn. 5-7, della superficie commerciale di **59,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 155 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 5-7 , piano: T-1 - 2, intestato a, derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. CS0115358 in atti dal 13/07/2023 ESATTA RAP. GRAFICA (n. 115358.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



Locali al piano primo



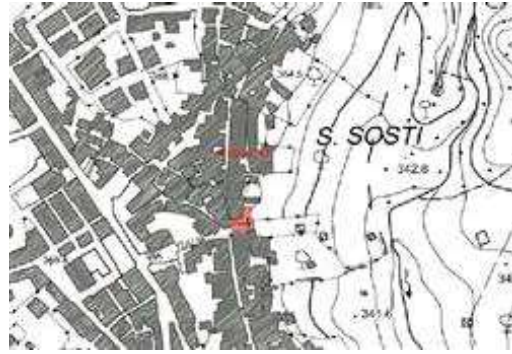
Locali al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: santuario-basilica della Madonna del Pettoruto.



Estratto aerofotogrammetria (fonte: Google Earth)



Estratto carta tecnica regionale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in questione è situato nel centro storico del comune di San Sosti, borgo montano della Valle dell'Esaro a vocazione principalmente agricola. Oltre ai consueti uffici municipali e postali, il comune è sede di un distaccamento dei carabinieri e del corpo forestale; mentre non si registrano particolari strutture sociali, sportive e per il tempo libero.

L'immobile può essere raggiunto unicamente a piedi: sono comunque disponibili aree per il parcheggio delle autovetture nelle vicinanze. Il bene, con struttura portante in muratura e configurazione planimetrica a forma rettangolare, è destinato ad un uso residenziale e si sviluppa su tre livelli: al piano terra è presente un locale deposito, con cucina a gas, frigo e dispense, caratterizzato da un'altezza media di 1.90 m; al piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, si trova una camera da letto con altezze dell'ordine di 2.60 m; mentre all'ultimo piano, accessibile tramite scala interna, risulta un'ulteriore stanza con un piccolo bagno, caratterizzata da altezze comprese tra 2.45 e 1.00 m. In particolare, dal pianerottolo di accesso al primo piano, è possibile raggiungere un ulteriore bagno, di dimensioni limitate, limitrofo al corpo principale.

Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate con idropittura; i portoni di accesso al piano terra e primo sono con struttura in legno e la copertura del fabbricato è ad una falda, con manto in coppi. I locali presentano al loro interno alcuni mobili ed elementi di arredo, antiquati ma ancora in discreto stato di conservazione. Risultano sufficientemente illuminati e ventilati grazie alla presenza di diverse finestre, munite di serramenti in legno e vetri semplici. Le pareti ed il soffitto sono intonacati con finitura al civile e tinteggiati con idropittura, mentre il pavimento è stato realizzato con mattonelle in ceramica. In particolare l'intonaco è risultato deteriorato all'ultimo piano, presumibilmente a causa di infiltrazioni di acqua dalla sovrastante copertura, ed al piano terra per mancata ventilazione.

L'immobile in oggetto è allacciato alla rete acquedottistica, fognaria ed elettrica comunale ed è inoltre equipaggiato di un camino e di un boiler per acqua calda, ubicati all'ultimo piano. Tuttavia, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare il grado di funzionamento degli impianti in quanto il proprietario non era presente e le relative utenze risultavano staccate: infatti non usciva

acqua dai rubinetti ed il contatore elettrico non era funzionante.

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	59,65	x	100 %	=	59,65
Totale:	59,65				59,65



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo fosse quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota.

Tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie, sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato) che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale".

Il valore reale dell'immobile VR in [€] è quindi calcolato moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile Sc espressa in [mq] per il valore unitario commerciale dell'immobile Vu espresso in [€/mq].

Nel dettaglio:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è stata calcolata sulla base delle planimetrie elaborate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato, seguendo i criteri indicati nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". In particolare nella

determinazione della superficie catastale, considerata assimilabile a quella commerciale in quanto maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non è entrata nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, è risultata essere pari a circa **60 mq**. Maggiori dettagli sono disponibili nei documenti tecnici allegati.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) è stato ricavato da fonti indirette, specificatamente i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, vista la scarsa disponibilità di ulteriori informazioni di mercato recenti (fonti dirette). L'Agenzia del Territorio pubblica, con cadenza semestrale, le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale. I dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI).

Nello specifico, per il caso in questione, con riferimento:

- alla Provincia di COSENZA (CS);
- al Comune di SAN SOSTI;
- alla fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE VIA BIANCHI, MATTEOTTI, VITTORIO EMANUELE;
- alla destinazione residenziale;
- al secondo semestre dell'anno 2022;

è risultato che il valore unitario per abitazioni di tipo economico, in condizioni "normali", è compreso tra 340 e 440 €/mq.

Tenendo in considerazione i fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi) e le caratteristiche distintive dell'immobile medesimo (ed in particolare il suo stato di conservazione), è stato assunto un valore unitario minimo di 340 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,65	x	340,00	=	20.281,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.281,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.281,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Sosti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	59,65	0,00	20.281,00	20.281,00
				20.281,00 €	20.281,00 €

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: **€. 20.281,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.281,00**

data 08/08/2023

il tecnico incaricato
ing. Giovanni Tomei