

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 06/11/2021 08:56

Seriali Certificato:
112733159963609452414519987404580351667

Espropriazioni immobiliari N. 67/2020
promossa da:

Valido dal 10/06/2020 al 10/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Giudice dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Davide Tarantino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZINA GODINO

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villetta a schiera a CORIGLIANO CALABRO Via Cannata s.n.c., della superficie commerciale di **246,00** mq per la quota di:

- | 1/2 di piena proprietà)
- | 1/2 di piena proprietà ()

Il bene stimato è ubicato nella zona collinare nella frazione di Corigliano Scalo, a r e di nuovo insediamento, collocata a pochissima distanza dal centro urbano. Trattasi di una villetta a schiera in posizione d'angolo posta in aderenza ad altra unità, in direzione nord. L'immobile si articola su tre livelli abitativi, piano sottotetto, parzialmente praticabile, oltre a corte esclusiva destinata a giardino. Il piano terra è composto da un ingresso, da una camera, da un bagno e da cucina rustica. Il piano primo, collegato con il sottostante da scala interna è accessibile anche da scala esterna diretta su corte comune. Questi si compone di una ampia zona giorno con annessa cucina e bagno. Dal piano primo, con scala ubicata nella zona giorno, si raggiunge il piano secondo che ospita tre camere da letto oltre ad un locale bagno. Una ulteriore scala retrattile a scomparsa consente l'accesso al sottotetto. L'immobile nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani: TERRA, PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO. Tutti i piani hanno un'altezza interna costante di 2,80 ad eccezione del sottotetto praticabile solo in parte.

Identificazione catastale:

- | foglio 94 particella 983 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Cannata , s.n.c., piano: Terra-Primo-Secondo-Sottotetto (allegato 2)

L'intero edificio sviluppa Tre piani. Immobile costruito nel 2005.

A.1 sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **14,50** Mq.

A.2 Balcone ovest p.1°, sviluppa una superficie commerciale di **2,13** Mq.

A.3 Balcone est p. 1°, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

A.4 Balcone est p.2°, sviluppa una superficie commerciale di **2,04** Mq.

A.5 Balcone ovest p. 2°, sviluppa una superficie commerciale di **2,76** Mq.

A.6 Giardino esclusivo, superficie concorrente all'area di sedime del fabbricato al 10%, sviluppa una superficie commerciale di **8,80** Mq.

A.7 Giardino esclusivo, restante superficie al 2%, sviluppa una superficie commerciale di **3,10** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 246,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 36,93 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 244.220,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 244.220,00 |
| Data della valutazione: | 06/11/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. in qualità di proprietario risultandovi anche residente.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 27/07/2020 al Tribunale di Castrovillari al n. rep.834/2020, trascrittòl 05/08/2020 a Cosenza al n. reg. part. 12379, a favore di contro e , derivante da atto di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Le villette a schiera non sono costituite in condominio per le parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 e 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di al n. 62223/22192 di repertorio, trascritto il 27/10/2007 a Cosenza al n. 24242

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di atto di compravendita (dal 05/08/1994 fino al 22/06/2005), con atto stipulato il 05/08/1994 a firma di Notaio al n. 34196 di repertorio, trascritto il 26/08/1994 a Cosenza al n. 17422

in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2005 fino al 22/10/2007), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di al n. 85402/14221 di repertorio, trascritto il 28/06/2005 a Cosenza al n. 12511

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 78, intestata a
, per lavori di Realizzazione di n. 5 villette a schiera, rilasciata il 02/08/2005 dal Comune di Corigliano Calabro.

D.I.A. PROT. N. 18635, intestata ad per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 17/05/2007 al Comune di Corigliano.

CERTIFICATO di COLLAUDO STATICO PROT. 1058, depositato il 02/02/2007 all'ex Genio Civile di Cosenza.

Certificato di Agibilità n. 72, rilasciato il 18/12/2008 dal Comune di Corigliano Calabro. (allegato 6).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera del Presidente della Regione Calabria n. 1067 del 22/08/1986. L'immobile ricade in zona CT1 COLLINARE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ift (indice di fabbricabilità territoriale): 1,2 mc/mq;

H (altezza): 7,5 mt;

distacchi dai confini di proprietà: 5,00 mt;

distacchi strade: 5,00-7,5-12,00 mt;

distacchi tra fabbricati: 10,00mt;

Destinazione edilizia ammessa : residenziale turistica. (allegato 4 - Tav. 1)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO CALABRO VIA CANNATA S.N.C.

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera a CORIGLIANO CALABRO Via Cannata s.n.c., della superficie commerciale di **246,00** mq per la quota di:

- | 1/2 di piena proprietà ()
- | 1/2 di piena proprietà ()

Il bene stimato è ubicato nella zona collinare nella frazione di Corigliano Scalo, a r e di nuovo insediamento, collocata a pochissima distanza dal centro urbano. Trattasi di una villetta a schiera in posizione d'angolo posta in aderenza ad altra unità, in direzione nord. L'immobile si articola su tre livelli abitativi, piano sottotetto, parzialmente praticabile, oltre a corte esclusiva destinata a giardino. Il piano terra è composto da un ingresso, da una camera, da un bagno e da cucina rustica. Il piano primo, collegato con il sottostante da scala interna è accessibile anche da scala esterna diretta su corte comune. Questo si compone di una ampia zona giorno con annessa cucina e bagno. Dal piano primo, con scala ubicata nella zona giorno, si raggiunge il piano secondo che ospita tre camere da letto oltre ad un locale bagno. Una ulteriore scala retrattile a scomparsa consente l'accesso al sottotetto. L'immobile nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani: TERRA, PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO. Tutti i piani hanno un'altezza interna costante di 2,80 ad eccezione del sottotetto praticabile solo in parte.

Identificazione catastale:

- | foglio 94 particella 983 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Cannata, s.n.c., piano: Terra-Primo-Secondo-Sottotetto (allegato 2)

L'intero edificio sviluppa Tre piani. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale. Le zone limitrofe sono anch'esse a prevalenza residenziale. Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono in numero sufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I più importanti centri limitrofi, sono il nucleo storico di Corigliano e poco più a sud Rossano Calabro. All'attualità i Comuni di Corigliano e Rossano costituiscono un unico distretto

Amministrativo.

Attrazioni storico paesaggistiche: Il nucleo storico di Corigliano è segnato dalla presenza del Castello, testimonianza della dominazione Normanna, intorno a cui si è sviluppata la struttura urbana dal X al XII secolo. Con la dominazione Sveva si è avuta anche una rilevante crescita economica della città. Il tratto di litorale marino si sviluppa per circa 12 km ed è caratterizzato dall'area portuale e dal tratto di spiaggia con folta presenza di lidi balneari.

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| ferrovia distante pochi km. | buono | |
| porto distante circa 5 km situato in località Schiavonea. | buono | |
| superstrada distante 2 km, S.S. 106, attraversa tutto il territorio | al di sopra della media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione dista pochi minuti dal centro cittadino di Corigliano Scalo. E' situata in una zona collinare prospiciente il mare. Essa fa parte di un gruppo di quattro villette a schiera. E' articolata su tre livelli oltre al piano soffitta. Il piano terra si compone di cucina rustica, ingresso, bagno e camera (allegato 4 - Tav. 2). Da questo livello si raggiunge il piano superiore tramite collegamento sia interno che esterno. Il piano primo è composto da ampio soggiorno - pranzo, cucina e bagno (allegato 4 - Tav 3). Salendo ancora si raggiunge la zona notte in cui sono poste tre camere da letto ed un ulteriore bagno (allegato 4 - Tav 4). Da questo piano con una scala a scomparsa si può accedere alla soffitta praticabile nella sola parte centrale. Tutti gli ambienti interni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in gres. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in pvc. Tutte le aperture verso l'esterno sono munite di inferriate antintrusione per tutti i livelli dell'abitazione. Le porte di accesso esterni sono dotate di portoncino blindato. La climatizzazione invernale è costituita da impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas, mentre quella estiva avviene per mezzo di climatizzatori del tipo split-system, dotati di macchine esterne, posti nei singoli ambienti. Tutti gli impianti, del tipo civile per abitazione sono completi e funzionanti. L'immobile sia per l'approvvigionamento idrico che per lo smaltimento fognario risultano collegati alla rete comunale. L'immobile gode del diritto esclusivo di un giardino accessibile direttamente dalla cucina rustica e dalla corte comune al sub 5.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| VILLETTA | 246,00 | x | 100 % | = | 246,00 |
| Totale: | 246,00 | | | | 246,00 |

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **14,50** Mq.

Balcone ovest p.1°, sviluppa una superficie commerciale di **2,13** Mq.

Balcone est p. 1°, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

Balcone est p.2°, sviluppa una superficie commerciale di **2,04** Mq.

Balcone ovest p. 2°, sviluppa una superficie commerciale di **2,76** Mq.

Giardino esclusivo, superficie concorrente all'area di sedime del fabbricato al 10%, sviluppa una superficie commerciale di **8,80** Mq.

Giardino esclusivo, restante superficie al 2%, sviluppa una superficie commerciale di **3,10** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione. Considerando che l'immobile è in grado di fornire reddito per una durata illimitata e continuativa, il valore di capitalizzazione "ordinario" sarà $V0 = Bf/r$. $V0$ =valore di mercato; Bf =beneficio fondiario; r =saggio di capitalizzazione. Al valore di mercato specifico concorrono le peculiari determinazioni di Bf e la definizione del saggio. Di quest'ultimo, variabile tra il 2% ed il 6%, secondo Forti-De Rossi (principi di economia ed estimo) è opportuno considerare il valore medio del saggio e ad esso sommare algebricamente le relative percentuali di decremento ed incremento legate a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. Le caratteristiche possono essere individuate quali: qualificazione dell'ambiente esterno, caratteristiche di panoramicità, prospicienze e luminosità, dimensioni non ordinari di spazi esterni, grado di finiture esterne ed interne, età dell'edificio. Da questi tipi di analisi specifiche del bene il saggio risulta pari a 3,5 %. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella formula della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto dalle annualità di fitto vanno detratti il 31% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesegibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Canone annuo: | 8.547,70 |
| Tasso di capitalizzazione: | 3,5% |
| Valore immobile: | 244.220,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 244.220,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 244.220,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione. Considerando che l'immobile è in grado di fornire reddito per una durata illimitata e continuativa, il valore di capitalizzazione "ordinario" sarà $V0 = Bf/r$. $V0$ = valore di mercato; Bf =beneficio Fondiario; r =saggio di capitalizzazione. Al valore di mercato specifico concorrono le peculiari determinazioni di Bf e la definizione del saggio. Di quest'ultimo, variabili tra 2% e il 6%, secondo Forti - De Rossi (principi di economia ed estimo) è opportuno considerare il valore medio del saggio e ad esso sommare algebricamente le relative percentuali di decremento ed incremento legate a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. Le caratteristiche possono essere individuate quali: qualificazione dell'ambiente esterno, caratteristiche di panoramicità, prospicienze e luminosità, dimensioni non ordinari di spazi esterni, grado di finiture esterne ed interne, età dell'edificio. Da questo tipo di analisi specifica del bene il saggio risulta essere pari a 3,5%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella formula della capitalizzazione, deve essere quello netto. Da quello lordo prodotto delle annualità di fitto vanno detratti il 31% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesegibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza , conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino immobiliare Nazionale, ed inoltre: indagini e ricerche dirette sui fitti di immobili per fasce di reddito assimilabili.

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 | villetta a schiera laterale | 246,00 | 36,93 | 244.220,00 | 244.220,00 |
| | | | | 244.220,00 € | 244.220,00 € |

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: **€. 244.220,00**

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: **€. 244.220,00**

data 06/11/2021

il tecnico incaricato
VINCENZINA GODINO

