



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**109/1995**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott. Orazio Attanasio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ESTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**MARIO MONDILLA**

CF: MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: mmondill@alice.it

PEC: mario.mondilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
109/1995

## LOTTO 1

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

 **box doppio** a CASSANO ALLO IONIO Via Carlo Alberto Della Chiesa 60, della superficie commerciale di **45,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Il magazzino è situato in Cassano all'Ionio, Frazione Lauropoli, in Via Capolanza n° 4, al piano T, superficie catastale 71,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ (figlio dell'esecutato deceduto ~~XXXXXXXXXX~~).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 metri.

L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano Allo Ionio con foglio 37 particella 984 sub. 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 71 mq, rendita 106,91 Euro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 02, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.622,50
Data della valutazione:	22/02/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~XXXXXXXXXX~~ (figlio dell'esecutato) e dalla sua famiglia, in qualità di attuale proprietario (bene personale acquisito per successione legittima dalla morte del padre ~~XXXXXXXXXX~~, esecutato).

### 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: Nessuna.*

*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 **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 16/06/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1427 R.P. e 14665 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.000 lire.

Importo capitale: 70.277.632 lire.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 1 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 2 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2041 Anno 1979

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 26/03/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 671 R.P. e 6781 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56810,26 euro.

Importo capitale: 36269,55 euro.

Viene rinnovata l'iscrizione originaria di ipoteca giudiziale R.P. 1427 del 16/06/1995

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

pignoramento, stipulata il 12/07/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 01/08/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15041 R.P. e 18403 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 1 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 2 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2041 Anno 1979

pignoramento, trascritta il 29/07/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14009 R.P. e 17127 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di pignoramento originario R.P. 1427 e 14665 R.G. del 16/06/1995

*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 era pervenuto al signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ (esecutato deceduto il ) per atto dal notaio Placco in Cassano allo Jonio del 27/04/1968 rep. n. 2128, raccolta n. 316 con il quale è stato acquistato il terreno (particella 128 del foglio 37) su cui è stato edificato l'intero edificio di cui l'immobile fa parte.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 23/01/2000 a firma di Denuncia di successione per causa di morte, ai nn. Volume 282 n.649 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Ufficio del Registro di Castrovillari, trascritto il 28/06/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cosenza ai nn. Registro Particolare 13084 Registro Generale 17509

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1217, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione del fabbricato in Via Capolanza-via Carlo Alberto dalla Chiesa, rilasciata il 27/07/1968 con il n. 1217 di protocollo, agibilità del 22/12/1983

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Cassano all'Jonio - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 3)

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~XXXXXXXXXXXX~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del magazzino risulta rappresentata anche il vano scala con area limitrofa alla stessa scala ove risulta presente un locale autoclave. Per tale motivazione risulta essere presente nei dati una forte discordanza tra i dati della

superficie catastale (71 mq) e della consistenza (45 mq). Tale situazione risulta presente sovente, quando comunque la proprietà è intestata ad una sola ditta catastale; nel caso di specie per la vendita dei lotti, sarà necessario definire i sub (scale) con l' identificato definito e preciso catastalmente. Per tale motivo risulta necessario una correzione della planimetria che stacchi la zona della scala (bene comune non censibile) rispetto a quella dell'immobile magazzino. (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - onorario (400 euro) oltre imposte (100 euro): €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

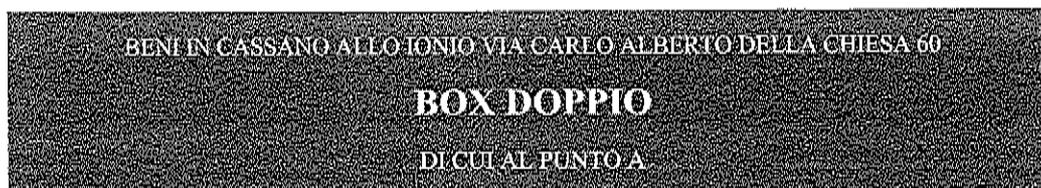
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

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



**box doppio** a CASSANO ALLO IONIO Via Carlo Alberto Della Chiesa 60, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino è situato in Cassano all'Ionio, Frazione Lauropoli, in Via Capolanza n° 4, al piano T, superficie catastale 71,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ (figlio dell'esecutato deceduto ~~XXXXXXXXXX~~).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 metri.

L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano Allo Ionio con foglio 37 particella 984 sub. 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 71 mq, rendita 106,91 Euro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria C/2, classe 02, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile trattasi di un magazzino di buone dimensioni, di superficie interna di circa 45 mq.  
L'immobile risulta collocato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre piani fuori terra.  
L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano Allo Ionio al Foglio 37 particella 984 sub 1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 106,91 euro, via Carlo Alberto Della Chiesa n° 60.

Il magazzino ha duplice ingresso, da Via Capolanza e da via Carlo Alberto Dalla Chiesa.  
L'accesso al locale magazzino avviene da accessi carrai dotati di saracinesca metallica; l'immobile risulta allo stato rustico, le pareti risultano intonacate.  
E' presente una porta interna che immette direttamente nel vano scale del palazzo.  
All'interno del locale l'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia con alcune prese e punto luce.  
Per tale tipologia di immobile (magazzino categoria catastale C/2) non risulta necessario redarre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 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
magazzino	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - I semestre 2021

Descrizione: box

Indirizzo: Cassano all'Ionio - Codice di zona B1 - Microzona catastale 2 - Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE,PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 245,00 pari a 245,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - I semestre 2021

Descrizione: box

Indirizzo: Cassano all'Jonio - Codice di zona B1 - Microzona catastale 2 - Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 340,00 pari a 340,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici operanti nelle zone (31/12/2021)

Domanda: valore più probabile di contrattazione di beni simili nella zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 380,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona. Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni successivi al rilascio della Concessione Edilizia ovvero successivamente al 1968; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese con presenza di attività commerciali, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto poco vivace anche se pur sempre con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell'agenzia delle entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 300-380 euro a mq. Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari, hanno prodotto risultati pressoché in

linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 245 €/mq ed un massimo di 340,00 €/mq, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 300,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile (presenza di ascensore, ma di assenza dell'impianto termico) e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 340,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 340,00 = 15.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.300,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Cassano allo Jonio, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, agenzie delle zone limitrofe a Cassano allo Jonio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2021, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio

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	box doppio	45,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				<b>15.300,00 €</b>	<b>15.300,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non risulta possibile la divisibilità dell'immobile in quota del bene ricadente in codesto lotto, oggetto della stima immobiliare. Si è provveduto già, nella totalità della perizia di stima immobiliare, a dividere il compendio immobiliare in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 450,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.850,00**

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

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 2.227,50**

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: €. 12.622,50**



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~Francesco Basso~~ (figlio dell'esecutato) e dalla sua famiglia, in qualità di attuale proprietario (bene personale acquisito per successione legittima dalla morte del padre ~~Francesco Basso~~, esecutato).

### 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: Nessuna.*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 16/06/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1427 R.P. e 14665 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.000 lire.

Importo capitale: 70.277.632 lire.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 3 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 4 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2040 Anno 1979

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 26/03/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 671 R.P. e 6781 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56810,26 euro.

Importo capitale: 36269,55 euro.

Viene rinnovata l'iscrizione originaria di ipoteca giudiziale R.P. 1427 del 16/06/1995

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

pignoramento, stipulata il 12/07/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 01/08/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15041 R.P. e 18403 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 3 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 4 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2040 Anno 1979

pignoramento, trascritta il 29/07/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14009 R.P. e 17127 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di pignoramento originario R.P. 1427 e 14665 R.G. del 16/06/1995

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 era pervenuto al signor ~~Luigi Giuseppe~~ (esecutato deceduto) per atto dal notaio Placco in Cassano allo Ionio del 27/04/1968 rep. n. 2128, raccolta n. 316 con il quale è stato acquistato il terreno (particella 128 del foglio 37) su cui è stato edificato l'intero edificio di cui l'immobile fa parte.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 23/01/2000 a firma di Denuncia di successione per causa di morte, ai nn. Volume 282 n.649 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Ufficio del Registro di Castrovillari, trascritto il 28/06/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cosenza ai nn. Registro Particolare 13084 Registro Generale 17509

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. 1217, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione del fabbricato in Via Capolanza-via Carlo Alberto dalla Chiesa, rilasciata il 27/07/1968 con il n. 1217 di protocollo, agibilità del 22/12/1983

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Cassano all'Jonio - Norme per il

superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 3)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presente ed abbinata nel database dell'archivio catastale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cosenza, la planimetria del sub 6 (area urbana). Tale inserimento con pratica Docfa, sarebbe opportuno prima dell'eventuale messa in vendita giudiziaria in modo tale da allineare preliminarmente le planimetrie. (normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con pratica Docfa  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - onorario (300 euro) oltre imposte (50 euro): €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



**box doppio** a CASSANO ALLO IONIO Via Capolanza 4, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino è situato in Cassano All'Ionio in Via Capolanza n. 4, al piano T, della superficie commerciale di 65,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 metri.

L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano Allo Ionio con foglio 37 particella 984 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, superficie catastale 65 mq, rendita 133,04 Euro, Via Capolanza n. 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 133,04 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Corigliano-Rossano). Il traffico nella

zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile trattasi di un magazzino di buone dimensioni, di superficie interna di circa 56 mq interna. L'immobile risulta collocato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza a tre piani fuori terra. L'immobile risulta identificato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano Allo Jonio al Foglio 37 particella 984 sub 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 56 mq e superficie catastale 65 mq, rendita 133,04 euro; il magazzino si affaccia sulla Via Capolanza da cui vi è l'accesso.

L'accesso al locale magazzino avviene da una porta a saracinesca metallica direttamente dalla via Capolanza; l'immobile risulta diviso in due parti da una parete (tramezzatura) con una prima parte di superficie di 35 mq circa destinata a garage completamente rustico con pavimento in battuto di cemento, non risulta intonacato con la muratura in blocchi di cemento a vista; l'impianto elettrico risulta minimale e a vista con canalina con alcune prese e il punto luce; risulta essere presente in tale zona un soppalco di modesta altezza realizzato con tavelloni di laterizio e putrelle in ferro. La restante zona (secondo ambiente) di superficie interna di circa 21 mq, comunicante e usato come magazzino, invece risulta pavimentato e intonacato con impianto elettrico sottotraccia

Per tale tipologia di immobile (magazzino categoria catastale C/2) non risulta necessario redarre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### 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
magazzino	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - I semestre 2021

Descrizione: box

Indirizzo: Cassano all'Ionio - Codice di zona B1 - Microzona catastale 2 - Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE,PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 245,00 pari a 245,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare - I semestre 2021

Descrizione: box

Indirizzo: Cassano all'Ionio - Codice di zona B1 - Microzona catastale 2 - Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE,PIAZZA UMBERTO I LAUROPOLI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 340,00 pari a 340,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

tecnici operanti nelle zone (31/12/2021)

Domanda: valore più probabile di contrattazione di beni simili nella zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 380,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si e' proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si e' inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona. Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni successivi al rilascio della Concessione Edilizia ovvero successivamente al 1968; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese con presenza di attività commerciali, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto poco vivace anche se pur sempre con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono dettratti i costi per la regolarizzazione dello stesso, viste le non congruità

elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell'agenzia dell' entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 300-380 euro a mq. Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 245 €/mq ed un massimo di 340,00 €/mq, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 300,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile (presenza di ascensore, ma di assenza dell'impianto termico) e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 350,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 340,00 = 22.100,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.100,00

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA CAPOLANZA 4

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CASSANO ALLO IONIO Via Capolanza 4, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di area urbana di circa 53 mq a confine sud del fabbricato censita al NCEU al Foglio 37 p.lla 984 sub 6. Risulta ancora in ditta all'esecutato deceduto [REDACTED].

#### Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 53, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale 4068/98 alla p.ta 6267  
Coerenze: confina con immobile al Foglio 37 p.lla 984 sub 2, particella 985 (strada pubblica), particella 140

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area urbana di circa 53 mq a confine sud del fabbricato censita al NCEU al Foglio 37 p.lla

984 sub 6 categoria F/1. Risulta ancora in ditta all'esecutato deceduto Pugliese Giuseppe.

All'area si accede con cancello pedonale dalla Via Capolanza. Tale area risulta censita come area urbana ed è il reliquato dell'area del lotto originario (p.lla 128) rimasta libera dall'edificazione del fabbricato, che confina a sub del lotto. La stessa risulta interamente recintata; limita lateralmente con il sub 2 (magazzino) dello stesso lotto e per una superficie più limitata risulta adiacente all'ingresso dello stesso magazzino. Inoltre dallo stesso magazzino si accede nell'area urbana direttamente per mezzo di una porta.

Tale area che rappresenta quindi un reliquato dell'area della particella originaria di proprietà del Signor ~~Pugliese Giuseppe~~, rimasto ineditato con l'edificazione del fabbricato nel 1968. Tale area viene inserita e stimata congiuntamente al magazzino, all'interno del Lotto 2.

#### 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
area urbana	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per tale area non risulta applicabile metodologie diverse, per assenza di dati oggettivi di confronto e quindi viene attribuito un valore di 1500 euro congruo come valore di area urbana di 53 mq.

Risulta difficilissimo un approccio alla stima con il metodo comparativo per la mancanza di trattative di beni simili, in quanto tali aree urbane di norma risultano essere presenti all'interno degli atti di vendita come aree di competenze e/o accessori di altri immobili, senza autonomia catastale vera e propria. Risultano poi poco appetibili separatamente e di difficile vendita. Per tale area si ritiene congruo un valore di circa 30,00 €/mq. Tale area di superficie di 53,00 m<sup>2</sup> porterebbe ad un valore di vendita del bene di € 1.590,00.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.590,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.590,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.590,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui e' ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati e professionisti operanti nel settore e nella zona di stima.

Per l'area urbana invece la stima risulta effettuata a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Cassano allo Ionio, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio, agenzie: delle zone limitrofe a Cassano allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2021, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio

#### 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	box doppio	65,00	0,00	22.100,00	22.100,00
B	terreno residenziale	53,00	0,00	1.590,00	1.590,00
				<b>23.690,00 €</b>	<b>23.690,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non risulta possibile la divisibilità dell'immobile in quota del bene ricadente in codesto lotto, oggetto della stima immobiliare. Si è provveduto già, nella totalità della perizia di stima immobiliare, a dividere il compendio immobiliare in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.340,00**

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

Riduzione del valore del 15% 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 **€ 3.501,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 19.839,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
109/1995

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via Carlo Alberto Della Chiesa 58, della superficie commerciale di 156,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' appartamento è situato in Cassano Allo Ionio in Via Carlo Alberto Della Chiesa n° 58, della superficie commerciale di 145,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di ~~XXXXXXXXXXXX~~, identificata catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano All'Ionio al foglio 37 particella 984 sub 3, categoria A/3 classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 €, piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano primo ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, ovvero piano T, piano primo e piano secondo e terzo sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.784,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.966,40
Data della valutazione:	22/02/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ~~XXXXXXXXXXXX~~ (figlio dell'esecutato) e dalla sua famiglia, in qualità di attuale proprietario (bene personale acquisito per successione legittima dalla morte del padre ~~XXXXXXXXXXXX~~ esecutato).

### 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: Nessuna.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 16/06/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1427 R.P. e 14665 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.000 lire.

Importo capitale: 70.277.632 lire.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 5

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 26/03/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 671 R.P. e 6781 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56810,26 euro.

Importo capitale: 36269,55 euro.

Viene rinnovata l'iscrizione originaria di ipoteca giudiziale R.P. 1427 del 16/06/1995

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

pignoramento, trascritta il 29/07/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14009 R.P. e 17127 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di pignoramento originario R.P. 1427 e 14665 R.G. del 16/06/1995

pignoramento, stipulata il 12/07/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 01/08/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15041 R.P. e 18403 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno 5

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile era pervenuto al signor ~~Enrico Giuseppe~~ (esecutato deceduto) per atto dal notaio Placco in Cassano allo Ionio del 27/04/1968 rep. n. 2128, raccolta n. 316 con il quale è stato acquistato il terreno (particella 128 del foglio 37) su cui è stato edificato l'intero edificio di cui l'immobile fa parte.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 23/01/2000 a firma di Denuncia di successione per causa di morte, ai nn. Volume 282 n.649 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Ufficio del Registro di Castrovillari, trascritto il 28/06/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cosenza ai nn. Registro Particolare 13084 Registro Generale 17509

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1217, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione del fabbricato in Via Capolanza-via Carlo Alberto dalla Chiesa, rilasciata il 27/07/1968 con il n. 1217 di protocollo, agibilità del 22/12/1983

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Cassano all'Ionio - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 3)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)  
L'immobile risulta **conforme**.

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



**appartamento** a CASSANO ALLO IONIO Via Carlo Alberto Della Chiesa 58, della superficie commerciale di **156,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L' appartamento è situato in Cassano Allo Ionio in Via Carlo Alberto Della Chiesa n° 58, della superficie commerciale di 145,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di ~~145,00 mq~~  
identificata catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano All'Ionio al foglio 37 particella 984 sub 3, categoria A/3 classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 €, piano 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano primo ha un'altezza interna di 3.00 m.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, ovvero piano T, piano primo e piano secondo e terzo sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 984 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L' immobile oggetto di stima è un fabbricato destinato ad abitazione che si sviluppa al piano primo. L'accesso a tale unità immobiliare avviene direttamente dal vano scale, attraverso portoncino caposcala al piano primo e dal quale si accede all'appartamento oggetto di stima. L'immobile oggetto

di perizia è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cassano Allo Ionio al foglio 37 particella 984 sub 3, categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 145 oltre balconi, rendita euro 308,84.

L'appartamento è composto da un disimpegno centrale con corridoio che permette l'accesso ad ogni camera. L'appartamento è composto da due bagni, tre camere da letto, una cucina e un soggiorno.

L'ambiente interno risulta completamente pavimentato in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifiniti con pitture alle pareti in colori chiari.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrelate per un'altezza di circa 2 metri: un bagno risulta di servizio con lavabo, water e bidet dove risulta anche collocata la caldaia dell'appartamento mentre l'altro è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari (lavandino, bidet e wc e vasca da bagno) e dove risulta presente uno scaldacqua elettrico.

Le porte interne sono in legno con mostrine rettangolari, in sufficiente stato conservativo, mentre il portoncino risulta in legno.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'aerazione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni radianti, collocati in ogni ambiente.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono del tipo doppio infisso con quello interno in legno mentre i portelloni esterni risultano in alluminio e vetro.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta sufficiente.

**Tale fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

#### 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
appartamento	149,00	x	100 %	=	149,00
balcone	26,00	x	30 %	≈	7,80
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>				<b>156,80</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici operanti nelle zone (31/12/2021)

Domanda: valore più probabile di contrattazione di beni simili nella zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 380,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni successivi al rilascio della Concessione Edilizia ovvero successivamente al 1968; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese con presenza di attività commerciali, anche se il mercato della zona sia alquanto poco vivace con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione d'uso residenziale.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 550-700 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 580 €/mq ed un massimo di 770 €/mq, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 675,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio

Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 630,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudentiale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,80	x	630,00	=	<b>98.784,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 98.784,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 98.784,00</b>
---	---------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Cassano allo Ionio, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio, agenzie delle zone limitrofe a Cassano allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2021, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio

#### 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	156,80	0,00	98.784,00	98.784,00
				<b>98.784,00 €</b>	<b>98.784,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non risulta possibile la divisibilità dell'immobile in quota del bene ricadente in codesto lotto, oggetto della stima immobiliare. Si è provveduto già, nella totalità della perizia di stima immobiliare, a dividere il compendio immobiliare in lotti.

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: **€. 98.784,00**

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

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 14.817,60**

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: €. 83.966,40**



**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 **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 16/06/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1427 R.P. e 14665 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.000 lire.

Importo capitale: 70.277.632 lire.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2038 Anno 1979 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2039 Anno 1979

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 26/03/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 671 R.P. e 6781 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56810,26 euro.

Importo capitale: 36269,55 euro.

Viene rinnovata l'iscrizione originaria di ipoteca giudiziale R.P. 1427 del 16/06/1995

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/07/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 01/08/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15041 R.P. e 18403 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella formalità di riferimento l'immobile risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 37 Particella 128 Subalterno Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2038 Anno 1979 Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto FABBRICATI Scheda 2039 Anno 1979

pignoramento, trascritta il 29/07/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14009 R.P. e 17127 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di pignoramento originario R.P. 1427 e 14665 R.G. del 16/06/1995

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 era pervenuto al signor ██████████ (csecutato deceduto) per atto dal notaio Placco in Cassano allo Ionio del 27/04/1968 rep. n. 2128, raccolta n. 316 con il quale è stato acquistato il terreno (particella 128 del foglio 37) su cui è stato edificato l'intero edificio di cui l'immobile fa parte.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 23/01/2000 a firma di Denuncia di successione per causa di morte, ai nn. Volume 282 n.649 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Ufficio del Registro di Castrovillari, trascritto il 28/06/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cosenza ai nn. Registro Particolare 13084 Registro Generale 17509

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1217, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione del fabbricato in Via Capolanza-via Carlo Alberto dalla Chiesa, rilasciata il 27/07/1968 con il n. 1217 di protocollo, agibilità del 22/12/1983

Concessione edilizia N. 8676, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di solaio di copertura con struttura in c.a., rilasciata il 04/07/1996 con il n. 8676 prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Cassano all'Ionio - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia DPR 3)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA CARLO ALBERTO DELLA CHIESA 58  
**APPARTAMENTO**  
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Via Carlo Alberto Della Chiesa 58, della superficie commerciale di **156,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L' appartamento è situato in Cassano Allo Ionio in Via Carlo Alberto Della Chiesa n° 58, della superficie commerciale di 158,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~(\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)~~, identificata catastalmente al foglio 37 particella 984 sub 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificato catastalmente al: foglio 37 particella 984 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro. L'intero edificio sviluppa 3 piani, ovvero piano T, piano primo e piano secondo.

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

- foglio 37 particella 984 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: Via Capolanza, piano: 2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato destinato ad abitazione che si sviluppa al piano secondo con annesso sottotetto non abitabile (locale accessorio non comunicante). L'accesso a tale unità immobiliare avviene direttamente dal vano scale, attraverso portoncino caposcala al piano secondo e dal quale si accede all'appartamento oggetto di stima. L'immobile oggetto di perizia è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cassano Allo Jonio al foglio 37 particella 984 sub 4, categ. A/3, classe 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 158, rendita euro 332,60.

L'appartamento al secondo piano è composto da un disimpegno centrale con corridoio che permette l'accesso ad ogni camera. L'appartamento è composto da due bagni, tre camere da letto, una cucina e un soggiorno, un ripostiglio.

L'ambiente interno risulta completamente pavimentato in piastrelle di monocottura in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e rifiniti con pitture alle pareti in colori chiari.

Nel bagno vi sono sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle del tipo ceramico; le pareti risultano piastrelate per un'altezza di circa 2 metri: un bagno risulta di servizio con lavabo, water e bidet mentre l'altro è dotato di tutti gli apparecchi igienici sanitari (lavandino, bidet e wc e vasca da bagno).

Le porte interne sono in legno con mostrine rettangolari, in sufficiente stato conservativo, mentre il portoncino risulta in legno.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che garantiscono l'adeguato rapporto previsto dalla legge per l'illuminazione e l'aerazione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni radianti, collocati in ogni ambiente.

L'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia e a controllo visivo pare a norma.

Gli infissi esterni sono del tipo doppio infisso con quello interno in alluminio mentre esternamente risultano presenti le persiane in legno quest'ultime in necessità di manutenzione.

L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'appartamento per cui risulterà necessaria la sua redazione.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel complesso risulta sufficiente.

Dalla scala condominiale si accede al piano superiore ove risulta presente un sottotetto non abitabile, annesso catastalmente all'appartamento del piano secondo oggetto di tale stima; risulta un ambiente di altezza variabile con tetto a struttura metallica a due falde con altezza variabile al colmo di circa 3,00 metri e alle gronde di circa 1,40 m con tamponatura esterna in muratura laterizia. Tale locale di superficie di 140 mq risulta quindi catastalmente locale accessorio non comunicante dell'appartamento sottostante.

**Tale fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.**

## 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
appartamento	149,00	x	100 %	149,00
balconi	26,00	x	30 %	7,80
<b>Totale:</b>	<b>175,00</b>			<b>156,80</b>

## ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di 35,00 Mq. soffitta superiore

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici operanti nelle zone (31/12/2021)

Domanda: valore più probabile di contrattazione di beni simili nella zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 380,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti di riscaldamento, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona.

Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio considerando che l'immobile risulta essere stato edificato negli anni successivi al rilascio della Concessione Edilizia ovvero successivamente al 1968; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona prettamente residenziale del paese con presenza di attività commerciali, anche se il mercato della zona sia alquanto poco vivace con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione d'uso residenziale A/3.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 550-700 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche simili, hanno prodotto risultati pressoché in linea con quelli determinati dai valori O.M.I.; i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per appartamenti di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 580 €/mq ed un massimo di 770,00 €/mq, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 675,00 €/mq di Superficie lorda.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio

Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per la zona, si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 630,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudenziale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,80	x	630,00	≈	<b>98.784,00</b>
Valore superficie accessori:	35,00	x	630,00	=	<b>22.050,00</b>
					<b>120.834,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 120.834,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 120.834,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Cassano allo Ionio, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio, agenzie: delle zone limitrofe a Cassano allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2021, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

## 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	156,80	35,00	120.834,00	120.834,00
				<b>120.834,00 €</b>	<b>120.834,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non risulta possibile la divisibilità dell'immobile in quota del bene ricadente in codesto lotto, oggetto della stima immobiliare. Si è provveduto già, nella totalità della perizia di stima immobiliare, a dividere il compendio immobiliare in lotti.

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: € 120.834,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 18.125,10

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: € 102.708,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
109/1995

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Fornara, della superficie commerciale di **20.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di perizia è sito nel Comune di Cassano allo Ionio alla Frazione Sibari, in Contrada Fornari (CS). Si presentano con giacitura piana. L'uso del suolo è prettamente frutticolo per una S.A.U. eleggibile di 2 ettari. 08 are e 97 centiare.

Attualmente i terreni vengono coltivati e sono presenti piante di agrumi (clementine) e piante di ulivo sul perimetro con funzione frangivento. L'accesso è agevole, in quanto servito da strada comunale e strada podereale di accesso al fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 169 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 340, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 12,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 41 particella 169 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Agrumeto 1, superficie 17497, reddito agrario 81,33 €, reddito dominicale 334,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenza di condotta di consorzio ma senza sistema di impianto irriguo in quanto eliminato, le seguenti sistemazioni agrarie: impianto a sesto regolare 5 x 5 metri, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto con piante di clementine nostrane e piante di ulivo sul perimetro con funzione anche di frangivento, il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20.897,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.662,42</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.563,06</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta condotto da ~~Giuseppe De Santis~~ (figlio dell'esecutato) e dalla sua famiglia, in qualità di attuale proprietario (bene personale acquisito per successione legittima dalla morte del padre ~~Giuseppe De Santis~~ esecutato).

#### **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: Nessuna.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1223 di repertorio, iscritta il 16/06/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1427 R.P. e 14665 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000.000 lire.

Importo capitale: 70.277.632 lire.

Nella formalità di riferimento il terreno risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 41 Particella 17/a

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 26/03/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 671 R.P. e 6781 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56810,26 euro.

Importo capitale: 36269,55 euro.

Viene rinnovata l'iscrizione originaria di ipoteca giudiziale R.P. 1427 del 16/06/1995

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

pignoramento, trascritto il 29/07/2015 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14009 R.P. e 17127 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione di pignoramento originario R.P. 1427 e 14665 R.G. del 16/06/1995

pignoramento, stipulata il 12/07/1995 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 283 di repertorio, trascritto il 01/08/1995 a Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15041 R.P. e 18403 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Nella formalità di riferimento il terreno risulta indicato con i precedenti identificativi: Comune CASSANO ALLO IONIO (CS) - Catasto TERRENI - Foglio 41 Particella 17/a

*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 era pervenuto al signor ~~Angelo Fittipaldo~~ (esecutato deceduto) per atto dal notaio Placco in Cassano allo Jonio del 23/08/1977 registrato il 08/09/1977 al n. 801 con il quale è stato acquistato il terreno (Foglio 41 particella frazionata 17/a).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 23/01/2000 a firma di Denuncia di successione per causa di morte, ai nn. Volume 282 n.649 di repertorio, registrato il 24/07/2000 a Ufficio del Registro di Castrovillari, trascritto il 28/06/2004 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di cosenza ai nn. Registro Particolare 13084 Registro Generale 17509

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



terreno agricolo a CASSANO ALLO IONIO Contrada Fornara, della superficie commerciale di

**20.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno oggetto di perizia è sito nel Comune di Cassano allo Ionio alla Frazione Sibari, in Contrada Fornari (CS). Si presentano con giacitura piana. L'uso del suolo è prettamente frutticolo per una S.A.U. eleggibile di 2 ettari. 08 are e 97 centiare.

Attualmente i terreni vengono coltivati e sono presenti piante di agrumi (clementine) e piante di ulivo sul perimetro con funzione frangivento. L'accesso è agevole, in quando servito da strada comunale e strada poderale di accesso al fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 169 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 2, superficie 340, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 12,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 41 particella 169 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Agrumeto 1, superficie 17497, reddito agrario 81,33 €, reddito dominicale 334,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma regolare, trapezoidale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenza di condotta di consorzio ma senza sistema di impianto irriguo in quanto eliminato, le seguenti sistemazioni agrarie; impianto a sesto regolare 5 x 5 metri, sono state rilevate le seguenti colture arboree: agrumeto con piante di clementine nostrane e piante di ulivo sul perimetro con funzione anche di frangivento, il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano, Villapiana).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di perizia è sito nel Comune di Cassano allo Ionio alla Frazione Sibari, in Contrada Fornari (CS). Si presenta con giacitura piana. L'uso del suolo è prettamente frutticolo per una S.A.U. eleggibile di 2 ettari. 08 are e 97 centiare.

Attualmente i terreni vengono coltivati e sono presenti piante di agrumi (clementine) e piante di ulivo sul perimetro con funzione frangivento. L'accesso è agevole, in quando servito da strada comunale e strada poderale di accesso al fondo,

Si trattano di impianti intensivi, a sesto regolare, 5x5, per un totale di piante di agrume di circa 560 piante coetanee di 40 anni circa mentre le piante di ulive della stessa epoca, messe sul perimetro, risultano circa 80 piante. Il sesto originario aveva permesso la collocazione di 660 piante circa, ma allo stato attuale risulta che molte piante sono state eliminate nel corso degli anni; in molti casi vi è la presenza solo del ceppo di base tagliato (vedasi foto allegate); molte altre piante risulta ce sono state totalmente eliminate, nel corso degli anni, per la necessità di creare spazi di manovra e

movimentazione delle macchine operatrici; in alcune poste invece sono presenti piante cresciute spontaneamente ma non produttive e con frutti non commerciabili.

E' presente all'interno del terreno la bocchetta di acqua di irrigazione del Consorzio di Bonifica, ma non risulta presente all'attualità nessun impianto di irrigazione; all'origine tale agrumeto risultava irrigato con impianto di irrigazione sopra chioma con la presenza di rete di distribuzione acqua e aste metalliche con annaffiatore a getto; nel corso degli anni tale impianto andava sostituito e manutentato con investimenti che, per ragioni dettate dalla presenza della procedura esecutiva cadente sul terreno, non sono state eseguite. Tale impianto ovviamente, deve essere rimesso a pieno regime con la ricaduta ovvia di aumento della produzione; necessita di un investimento che permetta di ripristinare la presa idrica (filtri, pompa, ecc.), rete idrica interna al lotto di terreno a mezzo di tubazione in polietilene, aste di irrigazione soprachioma.

Attualmente vengono razionalmente coltivate le piante con un grado di cura e investimento che risulta comunque ampiamente migliorabile; le piante non presentano patologie fitologiche di rilevanza.

Le piante di ulivo risultano invece collocate lungo il perimetro dell'appezzamento di terreno e risultano ben strutturate e ben manutentate; la loro collocazione sul perimetro risulta avere funzione di frangivento.

Lo smaltimento delle acque in eccesso è garantito dai fossi, posti sui lati dell'appezzamento.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agrumeto	20.897,00	x	100 %	=	20.897,00
<b>Totale:</b>	<b>20.897,00</b>				<b>20.897,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnici operanti nelle zone (31/12/2021)

Domanda: valore più probabile di contrattazione di beni simili nella zona

Valore minimo: 35.000,00

Valore massimo: 40.000,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' doveroso sottolineare, che con sentenza n. 181 del 30 giugno 2011 è stato dichiarato **incostituzionale** il criterio indennizzatorio per l'esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola, ancorato ai valori agricoli medi (VAM) di cui alla legge n. 865/71 e s.m.i.

La sentenza afferma che «ancorché non possa escludersi che valore di mercato e valore agricolomedio (Vam) siano talvolta, in concreto, coincidenti, non v'è dubbio che assai spesso il primo valore risulti (anche notevolmente) superiore al secondo, in quanto l'appetibilità di un terreno sul mercato non dipende solo dalla sua edificabilità, ma da molteplici altri fattori, primi fra tutti la sua posizione e le concrete possibilità di suo sfruttamento per fini diversi dalla coltivazione». Questa sentenza ha scaturito il potenziamento di tutti gli Osservatori Immobiliari degli Istituti di Economia Agraria, pubblici e privati. Per tali motivazioni, si è ritenuto giusto fare riferimento all'Osservatorio di valori immobiliari dei terreni agricoli dell'**EXEO pubblicati nell'anno 2020.**

A questi valori si andranno ad applicare coefficienti numerici, evidenziando i fattori che vanno influenzare positivamente e negativamente, il probabile valore di mercato. Tra i fattori più importanti, che incidono sul valore dei fondi agricoli, si possono considerare quelli relativi a fattori ambientali generali di zona (caratteristiche fisiche ed economiche incidenti sulla produttività) e quelli concernenti i caratteri specifici del fondo in esame, quali:

- *caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;*
- *caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;*
- *caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;*
- *caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);*
- *caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;*
- *caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;*
- *caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);*
- *caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.*
- *la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.*
- *la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;*
- *la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili;*
- *la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui);*
- *la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;*
- *presenza di acqua nel sottosuolo*
- *sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;*
- *presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)*
- *presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;*
- *indirizzo produttivo e ordinamento colturale dell'azienda;*
- *presenza di vincoli, servitù attive e passive;*
- *particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.*

La stima si baserà inoltre sulla valutazione del bene, confrontato con altri beni simili della zona.

Dalla valutazione Si può affermare che il valore coerente applicabile al terreno oggetto di stima risulta :

$$V = V_m \times C_a \times C_{esp} \times C_{dens} \times C_{ubic} \times C_{eta} \times C_{irr}$$

$$V = 45.000 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 = 38.581,90 \text{ euro/ettaro}$$

Si ritiene il valore congruo anche con i valori desunti da tecnici del settore che hanno dato valori tra 35 e 40 mila €/ha.

Viene applicato quindi il valore di 38.600,00 €/ha quindi applicando il valore di 3,86 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20.897,00	x	3,86	=	<b>80.662,42</b>
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 80.662,42</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 80.662,42</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per il terreno in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato il terreno che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati operanti nel settore e nella zona oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Cassano allo Jonio, ufficio del registro di Castrovillari e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano all'Ionio, agenzie: delle zone limitrofe a Cassano all'Ionio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2021, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio

#### 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	20.897,00	0,00	80.662,42	80.662,42
				<b>80.662,42 €</b>	<b>80.662,42 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non risulta possibile la divisibilità del terreno in quota del bene ricadente in codesto lotto, oggetto della stima immobiliare. La sua divisibilità renderebbe il bene poco appetibile e sicuramente vi sarebbe una perdita di valore economico rispetto all'intero.

Si è provveduto già, nella totalità della perizia di stima immobiliare, a dividere il compendio immobiliare in lotti.

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: €. 80.662,42

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

Riduzione del valore del 15% 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: €. 12.099,36

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: €. 68.563,06

data 22/02/2022

il tecnico incaricato  
MARIO MONDILLA