



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DARIO CATALDO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. EVA MAZZEI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fedele Mario Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
89/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CROSIA viale della Scienza 29, della superficie commerciale di **191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito nella zona marina di Crosia al viale della Scienza. Il fabbricato è costituito da sette piani fuori terra. Ha struttura in cemento armato. Le facciate esterne del fabbricato necessitano di manutenzione. L'epoca di costruzione risale agli anni 70.

Il Lotto n.1 è ubicato al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, ampio soggiorno, tre camere, due bagni oltre un terrazzo e tre balconi. Il terrazzo è chiuso con vetrata poste all'interno della ringhiera. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 181 oltre i tre balconi di complessivi mq 32 e il terrazzo di mq 8. La superficie utile è pari a mq 155,60.

Nell'appartamento vi sono svariati suppellettili e imballaggi di articoli da regalo.

Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre, come tutte le facciate del fabbricato, necessita di manutenzione esterna.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Crosia (Allegati nn.1-2) in ditta *** DATO OSCURATO ***

- **foglio 5 particella 926 sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 305,74 Euro, indirizzo catastale: viale della Scienza, 29, piano: primo.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per un lato con viale della Scienza, per due lati con area urbana di proprietà di *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 926 sub 3 di proprietà di *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato con Licenza edilizia 1974/72 rilasciata dal comune di Crosia in data 05/12/1972. Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia si rileva che agli atti non è stata rinvenuta la licenza edilizia e neanche gli elaborati grafici, ad eccezione della relazione tecnica, dell'attestazione di avvenuto rilascio del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza e dell'attestazione di Deposito del Collaudo Statico. Inoltre, tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico vi è anche la Licenza d'Uso del fabbricato rilasciata dal Prefetto della Provincia di Cosenza in data 20/10/1975. In particolare in detta licenza si specifica che dalla relazione di Collaudo redatto dall'Ing. Francesco Mauro, depositata al Genio Civile di Cosenza in data 02/07/1975 n.18767, il fabbricato è stato costruito conformemente al progetto assentito. Dalla documentazione acquisita, comunque, è possibile affermare che il Lotto 1 è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il Lotto n.1 è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) registrato alla Regione Calabria in data 20/05/2021 con protocollo n. 7804728000066989.



Nota:

L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.605512

Longitudine 16.769035

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.580,00
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma utilizzato come deposito di articoli da regalo dallo stesso esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.12):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 11/07/2023 rep.1036/2023, trascritto il 28/07/2023 ai nn. 24658RG e 18976 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

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:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	74,38

Ulteriori avvertenze:

La quota condominiale è pari a circa € 30,00 mensili. Per quanto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate del fabbricato, nell'ultima assemblea di condominio del 09.02.2024 (Allegato n.9) è stato dato mandato all'Amministratore di contattare imprese per l'acquisizione dei relativi preventivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.4-12):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari ai 2/5 dell'intero e da *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari ai 3/5 dell'intero con atto redatto dal notaio Adriana Perrotta il 23.06.2021 rep.30054 trascritto ai nn.13693 R.P. e 17248 R.G..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta, il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto di donazione redatto in data 28/06/2007 dal notaio Luigi de Santis rep.27440, trascritto il 06/07/2007 ai nn. 26246 RG e 16706 RP.

Ancora, il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto di compravendita redatto in data 21/11/1977dal notaio Pasquale Romaniello rep.32076, trascritto il 28/11/1997 ai nn. 24869 RG e 20145 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Il Lotto n.1 è stato realizzato con Licenza edilizia 1974/72 rilasciata dal comune di Crosia in data 05/12/1972. Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia (Allegato n.5) si rileva che agli atti non è stata rinvenuta la licenza edilizia e neanche gli elaborati grafici, ad eccezione della relazione tecnica, dell'attestazione di avvenuto rilascio del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza e dell'attestazione di Deposito del Collaudo Statico. Inoltre, tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico vi è anche la Licenza d'Uso del fabbricato rilasciata dal Prefetto della Provincia di Cosenza in data 20/10/1975. In particolare in detta licenza si specifica che dalla relazione di Collaudo redatto dall'Ing. Francesco Mauro, depositata al Genio Civile di Cosenza in data 02/07/1975 n.18767, il fabbricato è stato costruito conformemente al progetto assentito. Dalla documentazione acquisita, comunque, è possibile affermare che il Lotto 1 è conforme dal punto di vista urbanistico.

Nota:

L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSIA VIALE DELLA SCIENZA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CROSIA viale della Scienza 29, della superficie commerciale di **191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito nella zona marina di Crosia al viale della Scienza. Il fabbricato è costituito da sette piani fuori terra. Ha struttura in cemento armato. Le facciate esterne del fabbricato necessitano di manutenzione. L'epoca di costruzione risale agli anni 70.

Il Lotto n.1 è ubicato al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, ampio soggiorno, tre camere, due bagni oltre un terrazzo e tre balconi. Il terrazzo è chiuso con vetrata poste all'interno della ringhiera. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 181 oltre i tre balconi di complessivi mq 32 e il terrazzo di mq 8. La superficie utile è pari a mq 155,60.

Nell'appartamento vi sono svariati suppellettili e imballaggi di articoli da regalo.



Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre, come tutte le facciate del fabbricato, necessita di manutenzione esterna.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Crosia (Allegati nn.1-2) in ditta *** DATO OSCURATO ***

- **foglio 5 particella 926 sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 305,74 Euro, indirizzo catastale: viale della Scienza, 29, piano: primo.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per un lato con viale della Scienza, per due lati con area urbana di proprietà di *** DATO OSCURATO *** e per un lato con corpo scala condominiale e con la p.lla 926 sub 3 di proprietà di *** DATO OSCURATO ***.

Situazione urbanistica:

Il Lotto n.1 è stato realizzato con Licenza edilizia 1974/72 rilasciata dal comune di Crosia in data 05/12/1972. Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia si rileva che agli atti non è stata rinvenuta la licenza edilizia e neanche gli elaborati grafici, ad eccezione della relazione tecnica, dell'attestazione di avvenuto rilascio del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza e dell'attestazione di Deposito del Collaudo Statico. Inoltre, tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico vi è anche la Licenza d'Uso del fabbricato rilasciata dal Prefetto della Provincia di Cosenza in data 20/10/1975. In particolare in detta licenza si specifica che dalla relazione di Collaudo redatto dall'Ing. Francesco Mauro, depositata al Genio Civile di Cosenza in data 02/07/1975 n.18767, il fabbricato è stato costruito conforme al progetto assentito. Dalla documentazione acquisita, comunque, è possibile affermare che il Lotto 1 è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il Lotto n.1 è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) registrato alla Regione Calabria in data 20/05/2021 con protocollo n. 7804728000066989.

Nota:

L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

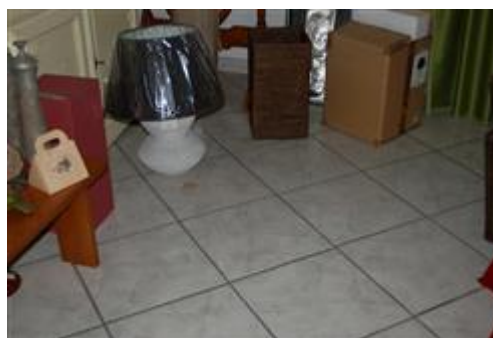
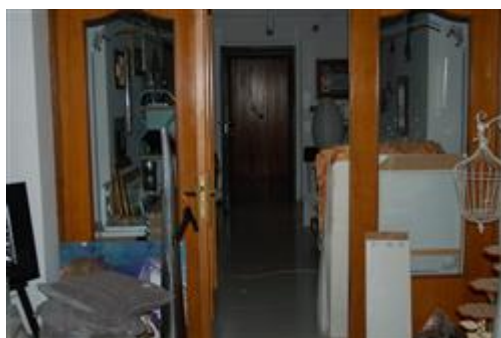
Situazione catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.605512

Longitudine 16.769035





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è ubicato nella zona marina del comune di Crosia, a destra della della SS106 Jonica in direzione Crotona.





Ortofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito nella zona marina di Crosia al viale della Scienza. Il fabbricato è costituito da sette piani fuori terra. Il piano terra è adibito a negozi e officina meccanica, gli altri piani a civile abitazione. Il fabbricato ha un corpo scala condominiale munito di ascensore che serve due appartamenti per piano. La struttura è in cemento armato, i solai sono in latero cemento. Le facciate del fabbricato necessitano di manutenzione straordinaria; infatti i frontalini dei balconi e gli angoli del fabbricato si presentano con l'intonaco sgretolato e con il ferro strutturale in vari punti a vista privo del copriferro. L'epoca di costruzione risale agli anni '70.

Il Lotto n.1 è ubicato al primo piano ed ha accesso dal corpo scala condominiale. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, ampio soggiorno, tre camere, due bagni oltre tre balconi e un terrazzo. La porta di ingresso e del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio fornite di tapparella esterna. La pavimentazione è in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Allo stato l'immobile è utilizzato come deposito di articoli da regalo. Infatti all'interno vi sono numerose scatole, scatoloni e suppellettili vari. Il terrazzo, a cui si accede dalla cucina, è chiuso con una vetrata posta all'interno della ringhiera (Allegato n.3). La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 181 oltre i tre balconi di complessivi mq 32 e il terrazzo di mq 8. La superficie utile è pari a mq 155,60, così distribuita: ingresso-disimpegno mq 21, cucina mq 18, ripostiglio mq 3,90, soggiorno mq 51, camera mq 19,90, camera mq 15,90, camera mq 15, bagno mq 7, bagno mq 3,90.

Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre necessita di manutenzione esterna, al pari di tutte le facciate del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in parte in legno e parte in alluminio



infissi interni: in legno tamburato



pavimentazione interna: in monocottura



porta di ingresso: del tipo blindato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

idrico: allaccio alla rete comunale

nella media 

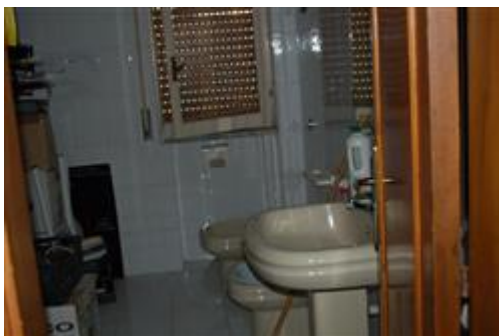
Delle Strutture:

solai: latero-cemento

nella media 

struttura: in cemento armato

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[133,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7804728000066989 registrata in data 20/05/2021

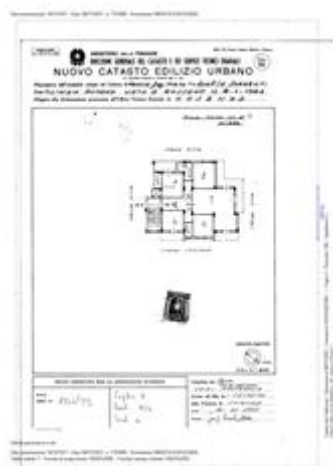
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	181,00	x	100 %	=	181,00
balconi	32,00	x	25 %	=	8,00
terrazzo	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	221,00				191,00



Planimetria catastale



Catastale su ortofoto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di stimare un appartamento ubicato nella zona marina di Crosia. Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 330,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 3.960,00. Considerato i vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 3.960,00 - € 3.960,00 \times 0.15 = € 3.366,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = € 3.366,00 / 0.045 = € 74.800,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.800,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1, costituito dall'appartamento al primo piano del fabbricato in via della Scienza di Crosia, nelle condizioni interne ed esterne in cui attualmente si trova, è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$$V_m = V_{mt} = R_n / r$$

dove

R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	191,00	0,00	74.800,00	74.800,00
				74.800,00 €	74.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.800,00**

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: **€. 11.220,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.580,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
89/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale a piano terra a CORIGLIANO-ROSSANO via Torino 12-14, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), catastalmente riportato come magazzino ma con le potenzialità per essere adibito a locale commerciale.

Il Lotto n.2 è costituito da un locale al piano terra facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Rossano Scalo alla via Torino. Il fabbricato è a cinque piani fuori terra; ha strutture in cemento armato; esternamente è completato e rifinito.

L'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '70.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Torino su cui aprono due saracinesche in acciaio fornite di vetrina interna in alluminio. All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di luce diretta. Il locale misura una superficie lorda pari a a mq 68. La superficie utile è pari a mq 63. Il locale in catasto è individuato come magazzino e/o deposito; in effetti ha le potenzialità per essere adibito a locale commerciale, previa presentazione di SCIA al Comune di Corigliano-Rossano per il cambio di destinazione d'uso con integrazione degli oneri e conseguente variazione della categoria catastale.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano area Rossano (Allegati nn.6-7) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 in regime di separazione di beni:

- **foglio 44 particella 191 sub 3**, sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 165,94 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.2 confina a est con via Torino, a nord e ovest con corpo scala condominiale.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato con Licenza Edilizia n.147 rilasciata dal comune di Rossano in data 09/01/1976.

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati di progetto è emerso che il piano terra in corrispondenza del locale pignorato presenta una diversa distribuzione interna. Detta variazione non ha modificato la struttura e tantomeno la superficie. Inoltre nel locale è stato creato un wc. Dette variazioni sono sanabili con una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Agli atti del Comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di agibilità.

Situazione catastale:

La planimetria catastale non riporta il wc. La difformità può essere sanata con la presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.598522



Longitudine 16.636548

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.595,00
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.12):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 11/07/2023 rep.1036/2023, trascritto il 28/07/2023 ai nn. 24658RG e 18976 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

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:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.2 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.10-12):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 2/18 dell'intero, *** DATO OSCURATO *** per la quota *** DATO OSCURATO *** di proprietà pari a 2/18 dell'intero e *** DATO OSCURATO *** *** **DATO OSCURATO** *** per la quota di proprietà pari a 2/18 dell'intero, con atto di compravendita redatto in data 18/03/2022 dal notaio Adriana Perrotta rep.30850, trascritto il 25/03/2022 ai nn. 8819 RG e 7138 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A sua volta il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** come di seguito specificato:

- per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero con atto di compravendita redatto in data 08/09/1977 dal notaio Pietro Pisano, registrato a Rossano il 23/09/1977 al n.1052, trascritto il 02/09/1977 ai nn. 13956 RG e 136329 RP;
- per la quota di proprietà pari a 1/6 dell'intero per successione legittima di *** DATO OSCURATO *** , giusta denuncia di successione aperta il 12/05/2018, registrata il 16/05/2019 e trascritta il 07/06/2019 ai nn. 14615 RG e 11608 RP.

Ancora il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 2/18 dell'intero ciascuno, per successione legittima di *** DATO OSCURATO *** , giusta denuncia di successione aperta il 12/05/2018, registrata il 16/05/2019 e trascritta il 07/06/2019 ai nn. 14615 RG e 11608 RP.

Infine, il Lotto n.2 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero con atto di compravendita redatto in data 08/09/1977 dal notaio Pietro Pisano, registrato a Rossano il 23/09/1977 al n.1052, trascritto il 02/09/1977 ai nn. 13956 RG e 136329 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato con Licenza Edilizia n.147 rilasciata dal comune di Rossano in data 09/01/1976.

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati di progetto (Allegato n.11) è emerso che il piano terra del fabbricato, in corrispondenza del locale pignorato presenta una diversa distribuzione interna. Le modifiche non hanno variato la struttura e la superficie complessiva del fabbricato, ma hanno



riguardato solo una diversa distribuzione interna.

Inoltre, dal confronto della planimetria catastale attualmente agli atti del catasto, datata 18/10/1976, con gli elaborati grafici di progetto si rileva che la diversa forma del locale che costituisce il Lotto n.2 rispetto al progetto, era già stata recepita al momento della sua identificazione catastale (ovvero anno 1976).

Ancora, dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si è rilevato che all'interno del Lotto n.2 è stato realizzato un bagno. Il Comune di Corigliano-Rossano non ha fornito nessuna documentazione relativamente alla realizzazione del bagno. Le variazioni riscontrate possono essere sanate con una SCIA a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Infine, nella pratica agli atti del Comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, per la realizzazione del bagno all'interno del Lotto n.2 e per la diversa forma rispetto al progetto è possibile la loro sanatoria mediante una SCIA a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. E' congruo valutare in € 2.500,00 i costi per la SCIA a sanatoria, comprensivi di sanzioni, diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nella planimetria attualmente in atti del catasto non figura il bagno, di conseguenza è necessario eseguire la variazione della planimetria catastale mediante la procedura telematica Docfa. I costi per la variazione catastale sono pari a € 800,00 comprensivi di diritti, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA TORINO 12-14

LOCALE A PIANO TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Locale a piano terra a CORIGLIANO-ROSSANO via Torino 12-14, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), catastalmente riportato come magazzino ma con le potenzialità per essere adibito a locale commerciale.

Il Lotto n.2 è costituito da un locale al piano terra facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Rossano Scalo alla via Torino. Il fabbricato è a cinque piani fuori terra; ha strutture in cemento armato; esternamente è completato e rifinito.



L'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '70.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Torino su cui aprono due saracinesche in acciaio fornite di vetrina interna in alluminio. All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di luce diretta. Il locale misura una superficie lorda pari a mq 68. La superficie utile è pari a mq 63. Il locale in catasto è individuato come magazzino e/o deposito; in effetti ha le potenzialità per essere adibito a locale commerciale, previa presentazione di SCIA al Comune di Corigliano-Rossano per il cambio di destinazione d'uso con integrazione degli oneri e conseguente variazione della categoria catastale.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del comune di Corigliano-Rossano area Rossano (Allegati nn.6-7) in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1 in regime di separazione di beni:

- **foglio 44 particella 191 sub 3**, sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 165,94 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: terra.

Coerenze:

Il Lotto n.2 confina a est con via Torino, a nord e ovest con corpo scala condominiale.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è stato realizzato con Licenza Edilizia n.147 rilasciata dal comune di Rossano in data 09/01/1976.

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati di progetto è emerso che il piano terra in corrispondenza del locale pignorato presenta una diversa distribuzione interna. Detta variazione non ha modificato la struttura e tantomeno la superficie. Inoltre nel locale è stato creato un wc. Dette variazioni sono sanabili con una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Agli atti del Comune di Corigliano-Rossano non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di agibilità.

Situazione catastale:

La planimetria catastale non riporta il wc. La difformità può essere sanata con la presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.598522

Longitudine 16.636548

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato in Corigliano-Rossano area Rossano Scalo, in area residenziale.



Ortofoto



Catastale su ortofoto

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:

Il Lotto n.2 è costituito da un magazzino facente parte di un fabbricato sito in Corigliano-Rossano area Rossano alla via Torino di Rossano Scalo. Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è costituito da cinque piani fuori terra, ha struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.2 ha accesso da via Torino su cui aprono due saracinesche in acciaio fornite di vetrina interna in alluminio. All'interno del locale è stato realizzato un bagno privo di luce diretta (Allegato n.8). La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, la porta del bagno è in legno tamburato. L'impianto elettrico è fuori traccia. Il locale è fornito di split a parete per il raffrescamento e/o riscaldamento posizionato sulla parete esterna tra le due vetrine. Misura una superficie lorda pari a mq 68. La superficie utile è pari a mq 63. Il locale in catasto è individuato come magazzino e/o deposito. In effetti gode di potenzialità per essere adibito a locale commerciale, previa presentazione di SCIA al Comune di Corigliano-Rossano per il cambio di destinazione d'uso e integrazione degli oneri e conseguente variazione della categoria catastale.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in acciaio e vetrina in alluminio

nella media

pavimentazione interna: piastrelle di graniglia

nella media

Degli Impianti:

condizionamento: split a parete con alimentazione elettrica

nella media

elettrico: fuori traccia

nella media

fognatura: la rete di smaltimento avviene in rete comunale

nella media





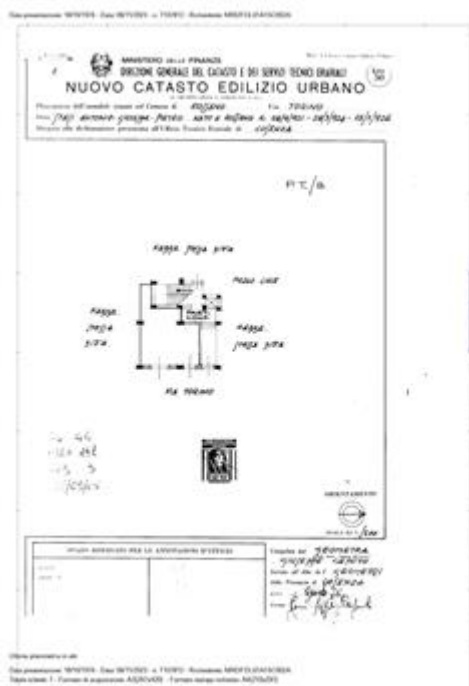
CONSISTENZA:

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

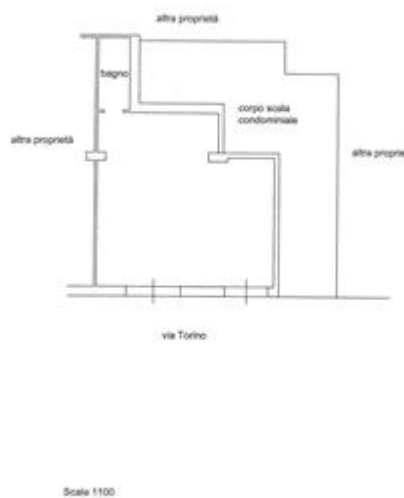
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00





Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile con possibile destinazione a locale commerciale della superficie lorda complessiva di mq 68. E' congruo ritenere per l'immobile nelle condizioni in cui si trova e per la zona interessata, un canone medio locativo mensile pari a €/mq 4,00. Pertanto si ha:

$$- \text{mq } 68 \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 272,00$$

Di conseguenza, il reddito lordo annuo è pari a € 3.264,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 5,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$\text{Rn} = \text{€ } 3.264,00 - \text{€ } 3.264,00 \times 0,20 = \text{€ } 2.611,20$$

Capitalizzando al tasso del 5,5% si ottiene:

$$V = \text{€ } 2.611,20 / 0,055 = \text{€ } 47.476,36$$

Dal valore trovato, vanno detratti i costi per la SCIA per cambio di destinazione d'uso e per l'integrazione degli oneri di urbanizzazione, valutabili complessivamente in € 3.500,00.

In definitiva, il valore di mercato del Lotto 2 nelle condizioni in cui si trova, in cifra tonda, è pari € 44.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.2, costituito da un locale catastalmente riportato come magazzino ma con le potenzialità a locale commerciale, il criterio di stima adottato è quello analitico, ovvero basato sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$V_m = V_{mt} = R_n / r$ dove R_n = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ottiene dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.

Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

La ricerca del più probabile prezzo di fitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua destinazione d'uso. Pertanto si esegue il criterio metodologico che



identifica il probabile canone locativo (€/mq) opportunamente corretto con opportuni coefficienti riduttivi. I canoni locativi mensili praticati nella zona per locali destinati ad attività commerciale e/o artigianale e/o deposito e/o ufficio, variano da €/mq 4,00 a €/mq 6,00 con valore medio di €/mq 5,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano-Rossano, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale a piano terra	68,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				44.000,00 €	44.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.700,00**

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: **€. 6.105,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.595,00**

data 04/04/2024



il tecnico incaricato
Fedele Mario Maradei

