

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

## LOTTO 2

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

**A**

**locale piscina** a SPEZZANO ALBANESE via Sandro Pertini 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Pertinenza dell'abitazione in villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1495 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 235 mq, rendita 534,02 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n. 18, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2001 Pratica n. 33712

**B**

**villa singola** a SPEZZANO ALBANESE via Sandro Pertini 18, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione in villa sviluppata su tre livelli fuori terra e due piani seminterrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1495 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 28,5 vani, rendita 3.679,76 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n. 18, piano: T-1-2-3, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2001 Pratica n. 33712

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 seminterrati. Immobile costruito nel 1992.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.190,00 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>€ 1.008.334,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.008.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/11/2017 a firma del Tribunale di Lamezia Terme al n. 1533/2017 di repertorio, iscritta il 14/02/2018 a Cosenza ai nn. 389 r.p., 3855 r.g., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000.00.

Importo capitale: 6566.04.

La formalità è riferita agli immobili in Spezzano Albanese foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/09/2013 a firma del TRIBUNALE DI LAMEZIA al n. 449/2013 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Cosenza ai nn. 838 r.p., 7818 r.g., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000.00.

Importo capitale: 19513.70.

La formalità è riferita agli immobili in Spezzano Albanese foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2018 a firma della CORTE D'APPELLO al n. 652/2018 di repertorio, iscritta il 28/06/2018 a Cosenza ai nn. 1888 r.p., 16705 r.g., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 120000.00.

Importo capitale: 57267.94.

La formalità è riferita agli immobili in Spezzano Albanese foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

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

pignoramento, stipulata il 10/01/2022 a firma del TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI al n. 1903 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a Cosenza ai nn. 1408 r.p., 1672 r.g., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita agli immobili in Spezzano Albanese foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

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 insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 3 marzo 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 23 febbraio 2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

La relazione risale sino all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Placco avente ad oggetto il suolo sul quale è stato edificato l'edificio comprendente le unità costituenti il lotto in trattazione.

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/01/1988 a firma del notaio Ludovico Placco ai nn. 66769 raccolta 17439 di repertorio, registrato il 01/02/1988 al n. 108, trascritto il 24/02/1988 a Cosenza ai nn. 5000/171519.

Il titolo è riferito all'immobile in Spezzano Albanese foglio 18 particella 17.

Sul terreno identificato con la particella 17, pervenuto dai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], è stato successivamente edificato il fabbricato attualmente individuato con la particella 1495. Il terreno pervenne ai precedentemente elencati soggetti per successione di [REDACTED] apertasi il 11/05/1978 come da denuncia di successione registrata a Cassano allo Jonio al n. 138 vol. I86.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **767**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato in c.a., rilasciata il 31/08/1992 con il n. 581 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Spezzano comprendente le unità immobiliari identificate al foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

Concessione edilizia N. **1131**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione piscina coperta interrata, rilasciata il 08/10/1993 con il n. 635 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Spezzano comprendente le unità immobiliari identificate al foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

DIA N. **5010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione locale caldaia, presentata il 01/07/1996 con il n. 5010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Spezzano comprendente le unità immobiliari identificate al foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: incremento di volumetria, diversa distribuzione spazi

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione richiesta di permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali sanatoria: €1.500,00
- Oneri di urbanizzazione: €452,79
- Contributo costo di costruzione: €1.062,51
- Diritti di segreteria: €150,00

Questa situazione è riferita all'edificio in Spezzano comprendente le unità immobiliari identificate al foglio 18 particella 1495 subalterni 1 e 2.

Al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica della conformità edilizia/urbanistica dei beni costituenti il lotto in trattazione in data 22 marzo 2022 è stata presentata a mezzo pec al comune di Spezzano Albanese richiesta di accesso agli atti prot. n. 4378 del 23 marzo 2022. Dalla documentazione reperita è stato appurato che:

- in data 31 agosto 1992 il comune di Spezzano Albanese, vista la domanda presentata il 20 novembre 1991 dalla Sig.ra [REDACTED] e l'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n. 9995 del 29 luglio 1992, ha rilasciato concessione edilizia n. 581 (pratica n. 767 prot. n. 5488) per eseguire lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. su suolo identificato al foglio 18 particella 17 (lotto n. 22 del piano di lottizzazione "Orto Sprovieri" approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 20/03/1990). Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un edificio composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un piano sottotetto non abitabile;
- in data 29 ottobre 1992 è stata trasmessa al comune di Spezzano Albanese comunicazione di inizio lavori;
- in data 8 ottobre 1993 il comune di Spezzano Albanese, vista l'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n. 12429 del 29 settembre 1993, ha rilasciato concessione edilizia 635 (pratica 1131) per eseguire lavori di costruzione di una piscina coperta interrata su suolo identificato al foglio 18 particella 17;
- in data 1 luglio 1996 è stata presentata Denuncia di inizio attività prot. n. 5010 per lavori di realizzazione di un locale tecnico nelle vicinanze della piscina esistente.

A seguito dell'attività di studio della documentazione progettuale e di rilievo svolta sono state appurate le seguenti difformità:

- il progetto approvato prevedeva un piano seminterrato presso il quale avrebbero dovuto essere collocati i locali di servizio del fabbricato, ovvero garage, cantina, centrale termica, lavanderia, sala giochi e taverna. La zona corrispondente al corpo troncopiramidale avrebbe dovuto costituire un portico aperto fungente da filtro con il giardino circostante. Lo stato di fatto vede una configurazione di piano differente da quella di progetto; nel dettaglio, le campate individuanti il blocco a nord-ovest che avrebbero dovuto costituire il garage sono state lasciate aperte a porticato (venendo comunque utilizzate per il ricovero dei mezzi). Al contrario, la zona del corpo troncopiramidale è stata chiusa con vetrate con la formazione di una sala. I restanti ambienti del piano hanno una conformazione distributiva differente da quella di progetto. Sono inoltre presenti due scale, non riportate negli elaborati progettuali, che mettono in comunicazione il piano in trattazione con il locale piscina ed una cantina interrata ricavata al di sotto della sala;
- secondo il progetto il piano primo avrebbe dovuto essere costituito da due appartamenti comunicanti (uno di dimensioni maggiori rispetto all'altro), entrambi composti da una zona giorno con cucina e sala da pranzo ed una zona notte con due camere da letto e relativo

servizio igienico. A differenza di quanto rappresentato negli elaborati progettuali il piano è quasi interamente occupato da una sala di oltre 220 mq, alla quale sono affiancate un'ampia cucina con sala da pranzo e due servizi igienici. Una delle campate a nord-est, aperta in progetto a costituire una veranda, è stata invece inglobata nella grande sala con conseguente incremento della cubatura realizzata;

- Relativamente al piano secondo, il progetto prevedeva un mini appartamento nel corpo ad est con cucina, sala da pranzo, tre stanze da letto e due servizi igienici e altre quattro camere da letto con due servizi igienici presso il corpo opposto, inframezzati da un disimpegno con un'ampia veranda. Lo stato di fatto vede invece una diversa distribuzione ed utilizzazione degli ambienti ubicati nel corpo ad est: vi sono state realizzate 5 camere ed un servizio igienico. Inoltre la veranda prevista tra i due corpi è stata delimitata mediante una vetrata ricavandovi uno studio;
- in merito al piano sottotetto gli elaborati progettuali non comprendono una planimetria di piano (è stata direttamente rappresentata la copertura). Nella relazione di progetto viene specificato che detta zona è stata scomposta in due parti. Una, fruibile ma non abitabile, con soffitto/copertura inclinata; l'altra, aperta a terrazzo, coperta da una soletta piana in cemento armato. Il piano sottotetto e la copertura dell'edificio sono stati inoltre oggetto di una relazione integrativa nella quale veniva specificata la destinazione del piano (sottotetto non abitabile con altezza media inferiore a 2.70 m), chiarendo che la sua conformazione era derivata dalla necessità di creare spazi utili all'installazione di impiantistica particolare e serbatoi per l'approvvigionamento idrico. Allo stato attuale la parte di piano che avrebbe dovuto rimanere aperta a terrazzo è stata delimitata mediante vetrate.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di verificare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario effettuare la verifica della conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

L'area presso la quale è stato edificato il manufatto in trattazione è individuata dal lotto n. 22 del piano di lottizzazione convenzionata "Orto Sprovieri" approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 20/03/1990. La medesima ha un'estensione di 1100.00 mq (dato riportato in relazione); in considerazione di un indice di fabbricabilità fondiario di 2.40 mc/mq la volumetria massima realizzabile è pari a 2640.00 mc.

Nell'elaborato descrittivo dell'intervento viene specificato che la volumetria di progetto avrebbe dovuto essere pari a 2418.90 mc. Il calcolo viene effettuato utilizzando la superficie della proiezione a terra della superficie massima del fabbricato (322.51 mc) e l'altezza media dei fronti dell'edificio (7.50 m). Il metodo adoperato, avvallato dal comune di Spezzano Albanese con il rilascio del titolo abilitativo, ha tenuto conto del piano terra (parzialmente interrato) e dei due piani superiori, escludendo dal calcolo il piano interrato (locale piscina) ed il sottotetto (non abitabile). La determinazione della volumetria effettivamente realizzata è stata quindi eseguita prendendo a riferimento ai fini volumetrici gli stessi livelli considerati in fase progettuale e non computando quindi i locali interrati ed il piano sottotetto.

Si riporta un sunto del calcolo effettuato relativo alla volumetria realizzata; per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n. 7.

- Piano seminterrato: volumetria determinata pari a 0.00 mc (locali interrati);
- Piano terra (parzialmente interrato): volumetria determinata pari a 401.63 mc (superficie di riferimento di piano: 297.50 mq; altezza lorda di riferimento 2.70 m, computata al 50% in quanto locali parzialmente interrati);
- Piano primo: volumetria determinata pari a 1126.35 mc (superficie di riferimento di piano: 375.45 mq; altezza lorda di riferimento 3.00 m);
- Piano secondo: volumetria determinata pari a 1025.40 mc - comprendente il volume (160.95

mc) della porzione del corpo troncopiramidale che al piano secondo non concorre alla formazione di superficie facendo parte di un vano a tutt'altezza (superficie di riferimento di piano: 288.15 mq; altezza lorda di riferimento 3.00 m);

- Piano sottotetto: volumetria non computata in quanto sottotetto non abitabile con altezza media inferiore a 2.70 m. Resta inteso che ai fini della sanatoria occorrerebbe ripristinare lo stato dei luoghi a quanto riportato negli elaborati di progetto rimuovendo le vetrate installate.

Ne consegue una cubatura complessiva realizzata di 2553.38 mc, maggiore di 134.48 mc rispetto a quella di progetto ma comunque inferiore a quella realizzabile pari a 2640.00 mc.

Il comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001 sancisce che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il contributo di costruzione è determinato in funzione della superficie realizzata; la superficie realizzata calcolata (riferita ai piani terra, primo e secondo) è di 961.10 mq a fronte di una superficie di progetto di 896.90 mq. Ne consegue un incremento realizzato pari a 64.2 mq.

Il comune di Spezzano Albanese su richiesta dello scrivente ha quindi quantificato (allegato 7) gli oneri concessori da versare ai fini della sanatoria in funzione dei dati forniti (volumetria e superficie realizzate in difformità).

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA SANDRO PERTINI 18

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**locale piscina** a SPEZZANO ALBANESE via Sandro Pertini 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Pertinenza dell'abitazione in villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1495 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 235 mq, rendita 534,02 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n. 18, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2001 Pratica n. 33712



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituisce la pertinenza al piano seminterrato dell'abitazione in villa, alla quale è collegata mediante una scala interna. Dispone di un ulteriore accesso dall'area di pertinenza dell'edificio. Il locale è destinato a sala ricreativa con piscina; dispone di una superficie utile di circa 236 mq (altezza interna 2.55 m, locale controsoffittato). E' presente un piccolo servizio igienico.

L'ambiente è dotato di aperture verso l'esterno che, in rapporto al livello di piano, garantiscono

un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è in cotto.

Lo stato manutentivo è più che buono.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del bene è stato stimato unitamente a quello dell'abitazione in villa, costituendone una pertinenza.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA SANDRO PERTINI 18

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

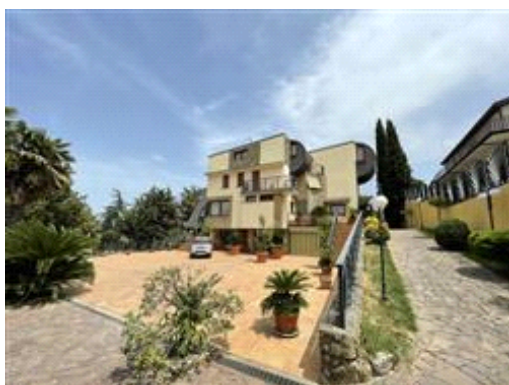
**villa singola** a SPEZZANO ALBANESE via Sandro Pertini 18, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Abitazione in villa sviluppata su tre livelli fuori terra e due piani seminterrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1495 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 28,5 vani, rendita 3.679,76 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n. 18, piano: T-1-2-3, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2001 Pratica n. 33712

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 seminterrati. Immobile costruito nel 1992.



Veduta esterna



Interno piano primo



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Comune di Spezzano Albanese - ubicazione dei beni

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio residenziale oggetto di trattazione si sviluppa su due piani parzialmente interrati, due piani fuori terra ed un sottotetto non abitabile.

Per facilitare la comprensione della conformazione dell'edificio si premette che l'area di sedime presso il quale esso è stato realizzato ha un'andamento orografico degradante in direzione nord-ovest (verso la strada d'accesso); in particolare la quota del terreno in corrispondenza dell'accesso all'area di corte era di circa -3.00 m rispetto alla viabilità (via Carlo Levi). La presenza di questo invaso è stata ovviata realizzando un corpo seminterrato (aperto sul fronte nord-orientale) ospitante una piscina coperta. Il solaio di questo manufatto costituisce quindi il piazzale di accesso all'abitazione in villa.

L'edificio è caratterizzato da una conformazione planimetrica irregolare; la sua sagoma si compone di due corpi accostati tra loro a formare un angolo ottuso, all'interno del quale trova collocazione un terzo elemento dallo sviluppo approssimativamente troncopiramidale.

Percorrendo il piazzale esterno si accede quindi al piano seminterrato dell'abitazione, destinato a garage e taverna. Due scale distinte conducono al locale piscina e ad una cantina. Una scala circolare conduce invece ai piani superiori: il piano primo, vera e propria zona giorno dell'abitazione, si compone di un'ampia cucina con sala da pranzo e di un salone di circa 244 mq (e relativi servizi igienici). Il livello ha un'altezza utile di 2.70 m; la porzione di salone in corrispondenza del corpo troncopiramidale sviluppa un'altezza di poco inferiore ai 6 m. E' possibile inoltre accedere al piano,

oltre che mediante la scala interna, mediante due scale esterne poste sul piazzale sottostante. Il piano secondo ospita la zona notte, porzionata in due distinte zone: la zona a nord ovest si compone di quattro camere e due servizi igienici; la zona opposta è costituita da ulteriori cinque ambienti ed un servizio igienico. Tra le due zone è posto un disimpegno ed una camera studio.

Il piano sottotetto si compone prevalentemente da terrazzi aperti; parte di essi è stata delimitata da vetrate. L'altezza utile interna varia da un minimo di 1.50 m ad un massimo di 2.65 m.

Tutti gli ambienti dell'edificio sono dotati di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti ed i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le pavimentazioni dei locali di servizio (piani seminterrati e sottotetto) ed i rivestimenti di bagni e cucine sono in piastrelle ceramiche. I pavimenti delle zone giorno e notte sono in parquet. Il livello generale delle finiture è di ottima fattura.

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
<b>Totale:</b>	<b>1.190,00</b>				<b>1.190,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 1, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori riferiti alla superficie lorda (allegato 10):

- abitazioni di tipo civile ubicate nel comune di Spezzano Albanese in zona centrale - valore di mercato compreso tra 580 e 770 euro/mq;
- abitazioni in villa ubicate nel comune di Spezzano Albanese in zona suburbana - valore di mercato compreso tra 500 e 700 euro/mq;
- abitazioni in villa ubicate nel comune di Terranova da Sibari in zona centrale - valore di mercato compreso tra 450 e 600 euro/mq;
- abitazioni in villa ubicate nel comune di Castrovillari in zona periferica - valore di mercato compreso tra 760 e 960 euro/mq;
- abitazioni in villa ubicate nel comune di Corigliano Rossano in zona centrale - valore di mercato compreso tra 850 e 1250 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, delle sue finiture e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 850.00 euro/mq.

Tenuto conto di una superficie catastale determinata di 1190 mq (allegato 8), il valore derivante è di 1011500.00 euro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.190,00 x 850,00 = **1.011.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.011.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.011.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare 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	deposito artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
B	villa singola	1.190,00	0,00	1.011.500,00	1.011.500,00
				<b>1.011.500,00 €</b>	<b>1.011.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.165,30

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.008.334,70

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 334,70

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.008.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

## LOTTO 3

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

**A**

**deposito artigianale** a SPEZZANO ALBANESE via Nazionale delle Calabrie snc, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 47 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 80 mq, rendita 181,79 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale delle Calabrie snc, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 14/02/2001 Pratica n. 49373 in atti dal 14/02/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1322.1/2001)  
Coerenze: confinante a nord-ovest con il subalterno 3, a sud-ovest con la particella 46, a sud-est con il subalterno 1, a nord-est con area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,00 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>€ 26.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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.*