



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2005

PROCEDURA PROMOSSA DA:

C.A.F. S.p.A

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Anna De Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MARIO LAURITO

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA Arrigo Boito,22 FRAZ.LAUROPOLI

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2005

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di 327,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, per la produzione di farina, facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. Al livello superiore si accede tramite una scala interna in cemento. Al piano terra sono presenti, oltre al vano principale in cui avvengono le lavorazioni, un ripostiglio, un silos deposito grano, un bagno, un antibagno ed uno spogliatoio. Le pareti ed il soffitto del vano lavorazioni al piano terra sono rifinite con intonaco e rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2 metri. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rifinite con intonaco e rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 metri. Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità e muffe.

Le pareti ed il soffitto del piano primo sono rifinite con intonaco.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti macchinari per la produzione di farina (mulini a cilindro, mulino a pietra, ecc...).

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 275 mq, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: T-1, intestato a
- foglio 7 particella 98 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: T, corte - graffata

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

B Locale deposito a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di 95,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello ed è costituita da un unico vano. Le pareti ed il soffitto presentano intonaco grezzo (arriccio). Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano scadenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

C Locale deposito a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di 130,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato, si sviluppa su unico livello ed è costituita da due vani. Le pareti ed il soffitto non risultano intonacate. Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Le porte d'ingresso sono in metallo.

All'interno è presente una scala in cemento che collega con il piano terra.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe I, consistenza 110 mq, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	552,66 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:	€. 115.333,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.227,07
Data della valutazione:	07/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta

serie 3 -Pacco 1404 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di comodato d'uso gratuito.

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

" " e contiene attrezzature e mobilia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. Sulla particella 98 vi era un'ipoteca volontaria (21716 R.G. / R.P. 3770) del 22/10/1999 che non risulta rinnovata alla scadenza.

Da ispezione catastale storica risulta che sulla particella 98 (ex 82), entro cui è ubicato il fabbricato, grava livello a favore del Comune di Altomonte, pertanto il sottoscritto CTU ha chiesto a mezzo PEC all'UTC del Comune di Altomonte di avere indicazioni inerenti i canoni corrisposti, i canoni non corrisposti e da corrispondere, l'importo di affrancazione.

Il Comune di Altomonte a mezzo PEC del 19/02/2020 comunicava al sottoscritto CTU (vedi "Allegato B") che:

- il canone per ettaro è di € 54,12;

- l'affrancazione per ettaro è di € 811,20.



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 **volontaria**, iscritta _____ di nn. 11454 R.G. / 1215 R.P., a favore di _____ ooli
S.p.A., contro _____

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/04/2002 ai nn. 8718 R.G. / 917 R.P., a favore di _____
contro _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/03/2005 ai nn. 9190 R.G. / 5114 R.P., a favore di _____
derivante da Verbale di _____
pignoramento immobilit

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In merito al livello gravante sulla particella 98 a favore del Comune di Altomonte, il canone annuo per ettaro da versare è pari ad € 54,12, mentre l'affrancazione per ettaro è pari ad € 811,80.

Considerando che l'estensione della particella 98 è di 1312 mq, si ha:

- canone di affrancazione = €/Ha 811,80 x 0,1312 Ha = € 106,43

Totale da pagare = € 106,43

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTA BENE: Le unità immobiliari risultano al catasto solo in _____ pertanto
si dovrà procedere alla rettifica delle intestazioni, in quanto _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari risultano al catasto solo in ditta
le.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Volture catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Volture catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



laboratorio artigianale a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di **327,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, per la produzione di farina, facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. Al livello superiore si accede tramite una scala interna in cemento. Al piano terra sono presenti, oltre al vano principale in cui avvengono le lavorazioni, un ripostiglio, un silos deposito grano, un bagno, un antibagno ed uno spogliatoio. Le pareti ed il soffitto del vano lavorazioni al piano terra sono rifinite con intonaco e rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2 metri. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rifinite con intonaco e rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 metri. Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità e muffe.

Le pareti ed il soffitto del piano primo sono rifinite con intonaco.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti macchinari per la produzione di farina (mulini a cilindro, mulino a pietra, ecc...).

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 275 mq, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: T-1, intestato a
- foglio 7 particella 98 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: T, intestato a
corte - graffata



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



Foto esterni



Foto interni

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 Spezzano Albanese - San Donato di Ninea). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria della Consolazione, Complesso Monastico di San Francesco di Paola.

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	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, per la produzione di farina, facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. Al livello superiore si accede tramite una scala interna in cemento. Al piano terra sono presenti, oltre al vano principale in cui avvengono le lavorazioni, un ripostiglio, un silos deposito grano, un bagno, un antibagno ed uno spogliatoio. Le pareti ed il soffitto del vano lavorazioni al piano terra sono rifinite con intonaco e rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2 metri. Le pareti del bagno e dell'antibagno sono rifinite con intonaco e rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 metri. Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità e muffe.

Le pareti ed il soffitto del piano primo sono rifinite con intonaco.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti macchinari per la produzione di farina (mulini a cilindro, mulino a pietra, ecc...).

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale piano terra	234,00	x	100 %	=	234,00
Superficie commerciale piano primo	72,00	x	100 %	=	72,00
Superficie commerciale corte (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 mq)	958,00	x	2 %	=	19,16
Totale:	1.289,00				327,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 327,66 x 250,00 = **81.915,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.915,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.915,00

BENI IN ALTOMONTE CONTRADA MONTINO

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Locale deposito a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello ed è costituita da un unico vano. Le pareti ed il soffitto presentano intonaco grezzo (arriccio). Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano scadenti.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

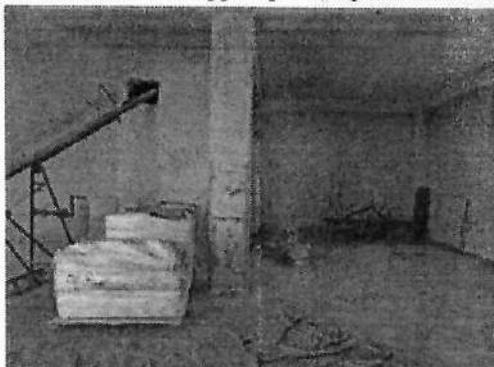


Foto interni



Foto esterni

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 Spezzano Albanese - San Donato di Ninca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria della Consolazione, Complesso Monastico di San Francesco di Paola.

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:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello ed è costituita da un unico vano. Le pareti ed il soffitto presentano intonaco grezzo (arriccio). Su diverse parti delle pareti e del soffitto sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano scadenti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 220,00 = 20.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 20.900,00

BENI IN ALTOMONTE CONTRADA MONTINO

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

Locale deposito a ALTOMONTE Contrada Montino, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato, si sviluppa su unico livello ed è costituita da due vani. Le pareti ed il soffitto non risultano intonacate. Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Le porte d'ingresso sono in metallo.

All'interno è presente una scala in cemento che collega con il piano terra.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 98 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 110 mq, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montino - Altomonte, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.





Foto esterni



Foto interni

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 Spezzano Albanese - San Donato di Ninea). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria della Consolazione, Complesso Monastico di San Francesco di Paola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimizzata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto dell'atteso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso locale deposito facente parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato, si sviluppa su unico livello ed è costituita da due vani. Le pareti ed il soffitto non risultano intonacate. Le pareti esterne del fabbricato non risultano intonacate.

Le porte d'ingresso sono in metallo.

All'interno è presente una scala in cemento che collega con il piano terra.

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliari risultano discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 200,00 = **26.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni in loco e pubblicazioni online

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	laboratorio artigianale	327,66	0,00	81.915,00	81.915,00



B	Locale deposito	95,00	0,00	20.900,00	20.900,00
C	Locale deposito	130,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				128.815,00 €	128.815,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: **€. 12.881,50**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.333,50**

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: **€. 106,43**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.227,07**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2005

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a ACQUAFORMOSA Contrada Pignataro, della superficie commerciale di 3.030,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno allo stato attuale costituisce la corte di fabbricati insistenti su particelle limitrofe.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (vedi "Allegato C"):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.

- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive ne moleste per le abitazioni adiacenti).

- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.

- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq

- Rapporto di copertura: 1/6

- Piani realizzabili: 2

- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m

- Distanze minime:

- dai cigli stradali 5,00 m
- dai confini di proprietà 5,00 m
- dai fabbricati 10,00 m
- fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.



Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - Classe 1, superficie 3030, reddito agrario 5,48 €, reddito dominicale 9,39 €, indirizzo catastale: Acquaformosa, intestato

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

B terreno residenziale a ACQUAFORMOSA Contrada Pignataro, della superficie commerciale di 770,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno presenta un'orografia acclive, con pendenza particolarmente accentuata e forma irregolare che ne penalizzano fortemente il valore.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (vedi "Allegato C"):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.
- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive ne moleste per le abitazioni adiacenti).
- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.
- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq
- Rapporto di copertura: 1/6
- Piani realizzabili: 2
- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m
- Distanze minime:
 - dai cigli stradali 5,00 m
 - dai confini di proprietà 5,00 m
 - dai fabbricati 10,00 m

fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.



Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespig. - Classe 1, superficie 770, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: Acquaformosa, intestato :

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclivell terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.800,00 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:	€. 86.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.530,00
Data della valutazione:	07/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'interno del terreno risultano depositate attrezzature e materiale edile (betoniera a bicchiere, tegole, ecc...)

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**, iscritta il 20/04/2002 ai nn. 8718 R.G. / 917 R.P., a favore di
contr

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/03/2005 ai nn. 9190 R.G. / 5114 R.P., a favore di
S.A., contro T
pignoramento immobili

1- Verbale di

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:

Con atto di donazione del 16/10/1984 la signora _____ ha donato la nuda proprietà dei terreni censiti al foglio 5, particelle 204 e 350 del Comune di Acquaformosa _____ riservandosi l'usufrutto. In data 03/10/2014 la signor: _____ deceduta (vedi "Allegato G - Certificato di morte"), pertanto vi è il ricongiungimento di usufrutto ed al sig. _____ passa la piena proprietà degli immobili sopra citati

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 16/10/1984), con atto stipulato il 16/10/1984 a firma di Notaio Martino, trascritto il 14/11/1984 ai nn. 28461 R.G./98286 R.P..
Con l'atto di donazione la _____ donato la nuda proprietà dei terreni censiti al foglio 5, particelle 204 e 350 del Comune di Acquaformosa al sig. _____ riservandosi l'usufrutto. In data 03/10/2014 la signora _____ deceduta (vedi Allegato G - certificato di morte), pertanto vi è il ricongiungimento di usufrutto ed al sig. _____ passa la piena proprietà degli immobili sopra citati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ACQUAFORMOSA CONTRADA PIGNATARO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ACQUAFORMOSA Contrada Pignataro, della superficie commerciale di **3.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno allo stato attuale costituisce la corte di fabbricati insistenti su particelle limitrofe.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (*vedi "Allegato C"*):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.

- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive ne moleste per le abitazioni adiacenti).

- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.

- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq

- Rapporto di copertura: 1/6

- Piani realizzabili: 2

- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m

- Distanze minime:

- dai cigli stradali 5,00 m
- dai confini di proprietà 5,00 m
- dai fabbricati 10,00 m
- fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.



In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

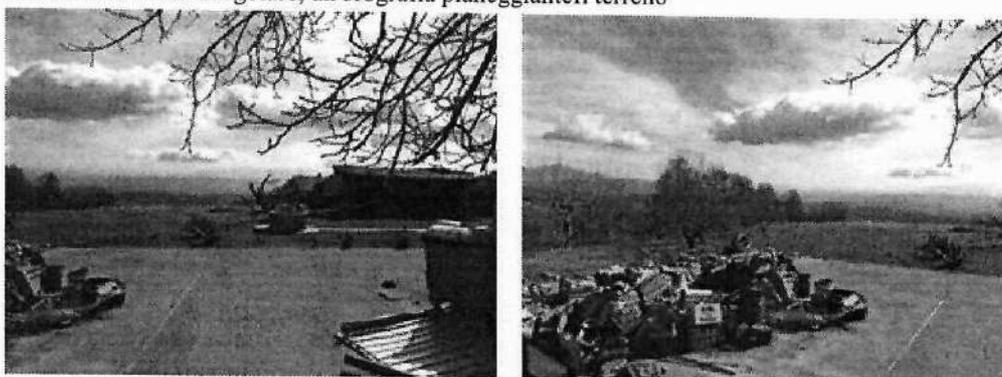
Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - Classe I, superficie 3030, reddito agrario 5,48 €, reddito dominicale 9,39 €, indirizzo catastale: Acquaformosa, intestato a Di Turi Pasquale

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante il terreno



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 Altomonte - Firmo - Lungro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario di santa Maria del Monte.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno allo stato attuale costituisce la corte di fabbricati insistenti su particelle limitrofe.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (vedi "Allegato C"):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.
- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive ne moleste per le abitazioni adiacenti).
- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.
- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq



- Rapporto di copertura: 1/6
- Piani realizzabili: 2
- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m
- Distanze minime:
 - dai cigli stradali 5,00 m
 - dai confini di proprietà 5,00 m
 - dai fabbricati 10,00 m
 - fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	3.030,00	x	100 %	=	3.030,00
Totale:	3.030,00				3.030,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 3.030,00 x 25,00 = 75.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.750,00

BENI IN ACQUAFORMOSA CONTRADA PIGNATARO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ACQUAFORMOSA Contrada Pignataro, della superficie commerciale di **770,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno presenta un'orografia acclive, con pendenza particolarmente accentuata e forma irregolare che ne penalizzano fortemente il valore.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (vedi "Allegato C"):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.

- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.

- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive né moleste per le abitazioni adiacenti).

- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.

- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq

- Rapporto di copertura: 1/6

- Piani realizzabili: 2

- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m

- Distanze minime:

dai cigli stradali 5,00 m

dai confini di proprietà 5,00 m

dai fabbricati 10,00 m

fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.



Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cespig. - Classe 1, superficie 770, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: Acquaformosa, intestato a Di Turi Pasquale

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclivell terreno



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 Altomonte - Firmo - Lungro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario di santa Maria del Monte.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	passativa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	bella-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	bella-media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	passativa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile, situato in zona C3 di espansione estensiva del Programma di Fabbricazione di Acquaformosa, ubicato in prossimità del centro urbano, servito da una strada che ne rende facile l'accesso.

Detto terreno presenta un'orografia acclive, con pendenza particolarmente accentuata e forma irregolare che ne penalizzano fortemente il valore.

Per la zona C3 di espansione intensive, semintensiva, estensiva, il Programma di Fabbricazione di Acquaformosa riporta quanto segue (vedi "Allegato C"):

- Definiscono le parti del territorio comunale non edificate o poco edificate destinate alla nuova edificazione di tipo intensivo, semintensivo ed estensivo.



- Interventi possibili: ristrutturazioni, sopraelevazioni, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni.
- Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, botteghe, magazzini e laboratori artigianali (purchè destinati ad attività non nocive ne moleste per le abitazioni adiacenti).
- Tipologia edilizia: edifici a nuclei, a schiera o isolati, villette isolate.
- Indice di fabbricabilità: 0,8 mc/mq
- Rapporto di copertura: 1/6
- Piani realizzabili: 2
- Altezza massima raggiungibile (alla gronda): 7,50 m
- Distanze minime:
dai cigli stradali 5,00 m
dai confini di proprietà 5,00 m
dai fabbricati 10,00 m

fra pareti finestrate di edifici fronteggianti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Qualora i fabbricati si fronteggino sui lati opposti di una strada collegata, ad entrambe le estremità, con la viabilità principale, la distanza fra i fabbricati dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di metri 5,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia inferiore a metri 7,00, maggiorata di metri 7,00 per ciascun lato quando la larghezza della strada sia compresa tra metri 7,00 e metri 15,00, maggiorata di metri 10,00 per ciascun lato nel caso di strade di larghezza superiore a metri 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei casi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso abitazione, riservando complessivamente aree di parcheggio, coperte e scoperte, in misura non inferiore a mq 1 di superficie per ogni 20 mc di costruzione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc...) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato, a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

E' consentita la edificazione solo mediante i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	770,00	x	100 %	=	770,00
Totale:	770,00				770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 770,00 x 14,00 = 10.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.780,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni in loco e pubblicazioni online

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 residenziale	3.030,00	0,00	75.750,00	75.750,00
B	terreno residenziale	770,00	0,00	10.780,00	10.780,00
				86.530,00 €	86.530,00 €

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: €. 86.530,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 86.530,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2005

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VILLAPIANA via Dei Gerani, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare localizzata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato. Detta unità si articola su un unico livello e risulta composta da 3 vani ed un bagno.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile.

La porta d'ingresso è in legno. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Nel complesso le condizioni dell'unità immobiliare risultano buone.

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

- foglio 36 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gerani - Villapiana, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.747,74
Data della valutazione:	07/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal sig. _____

all'interno vi sono n _____

proprietà del sig. _____



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**, iscritta il 20/04/2002 ai nn. 8718 R.G. / 917 R.P., a favore di _____
contr. _____

ipoteca **legale**, iscritta il 14/03/2005 ai n... _____ a favore di E.T.R. S.p.A,

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/03/2005 ai nn. 9190 R.G./ 5114 R.P., a favore
_____ p.A., contro _____ bale di
pignoramento immobili

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:	€. 28,76
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 352,26

Ulteriori avvertenze:

A seguito della richiesta di informazioni condominiali inoltrata dallo scrivente CTU al sig. Mario Aurelio, che si occupa dell'amministrazione del condominio "Gerani 10", quest'ultimo comunicava (vedi "Allegato H") quanto segue:

- l'importo annuo spese condominiali ordinarie è di € 28,76;
- NON vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- il debito residuo per gli anni 2018 e 2019 è di € 352,26;
- NON vi sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 03/10/2014 la signora _____ (vedi "Allegato G - certificato di morte"),
pertanto vi è il ricongiungimento di usufrutto ed _____ essa la piena proprietà
dell'immobile sopra citato.



**NOTA BENE: l'unità immobiliare risulta al catasto in ditta a
09/02/1941, per ineseguita voltura catastale.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà di [redacted] per la nuda proprietà ed [redacted]
[redacted] (certificato di morte"), pertanto vi è il ricongiungimento di usufrutto ed [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 27, intestata a [redacted] per lavori di
costruzione fabbricato per civile abitazione a due piani e piano mansarda con struttura in C.A.,
rilasciata il 18/05/1979 con il n. Pratica n. 16 del 1979 di protocollo, agibilità del 14/01/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**NOTA BENE: l'unità immobiliare risulta al catasto in ditta : [redacted] ato a Rossano il
ineseguita voltura catastale.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto
riportato sulla planimetria catastale. Diversa dimensione dell'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta al catasto in ditta a
ato a F. [redacted] ineseguita voltura catastale.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura Catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Voltura Catastale: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Sulla facciata prospiciente via Dei Gerani risulta presente un portoncino d'ingresso in legno ad un battente al posto dell'originaria serranda in metallo avvolgibile (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria, previa autorizzazione del condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VILLAPIANA VIA DEI GERANI, FRAZIONE VILLAPIANA LIDO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VILLAPIANA via Dei Gerani, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliare localizzata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato. Detta unità si articola su un unico livello e risulta composta da 3 vani ed un bagno.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile.

La porta d'ingresso è in legno. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Nel complesso le condizioni dell'unità immobiliare risultano buone.

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

- foglio 36 particella 26 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: via Dei Gerani - Villapiana, piano: T,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.





Foto esterni



Foto esterni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sibari - Trebisacce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria del Piano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare localizzata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato. Detta unità si articola su un unico livello e risulta composta da 3 vani ed un bagno.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco a base di malta cementizia del tipo civile liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile.

La porta d'ingresso è in legno. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Nel complesso le condizioni dell'unità immobiliare risultano buone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 352,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.747,74



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2005

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLAPIANA via Glicini 34, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di **84,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato.

Detto appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza di circa due metri, con piastrelle in ceramica. Nel soggiorno pranzo e nella camera da letto matrimoniale sono presenti climatizzatori. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di bassa qualità. La porta d'ingresso è in legno e l'accesso al piano avviene mediante una scala condominiale.

Su alcune parti del soffitto e su alcune pareti sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le condizioni generali interne dell'appartamento risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 694 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Milite Ignoto - Villapiana, piano: 2, intestato a ^r

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B box singolo a VILLAPIANA via Glicini 34, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box auto localizzato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da un ingresso carrabile con saracinesca in metallo.

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano buone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 694 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 85,32 Euro, indirizzo catastale: Via Milite Ignoto, 22 - Villapiana, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,13 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:	€ 81.006,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.678,28
Data della valutazione:	07/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta completo di mobili di arredamento. Nel box auto sono depositate una lavatrice, uno stendi panni, una rete metallica per letto, un armadio ed altri oggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ispezione catastale storica risulta che sulla particella 694, entro cui è ubicato il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, **grava livello a favore del Comune di Villapiana**, pertanto il sottoscritto CTU ha chiesto a mezzo PEC all'UTC del Comune di Villapiana di avere indicazioni inerenti i canoni corrisposti, i canoni non corrisposti e da corrispondere, l'importo di affrancazione.

Il Comune di Villapiana a mezzo PEC del 02/03/2020 comunicava al sottoscritto CTU (vedi "Allegato D") gli importi relativi al canone ed al prezzo di affrancazione del terreno identificato al NCEU del Comune di Villapiana al Foglio di mappa n. 36 - Particella 694, sul quale insistono gli immobili, non di proprietà comunale, oggetto della procedura esecutiva n. 14/2005 R.G.E.:

- Canone complessivo rivalutato ad oggi: € 960,00;
- Prezzo di affrancazione rivalutato ad oggi: € 1.309,83.

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**, iscritta il 20/04/2002 ai nn. 8718 R.G. /917 R.P., a favore di _____
contro _____

ipoteca **legale**, iscritta il 14/03/2005 ai nn. 9945 R.G. / 3530 R.P., a favore di E.T.R. S.p.A., cont/ _____

La formalità è riferita solamente a Relativo solo all'U.I.U. identificata da foglio 36 - P.lla 694 - Sub. 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/03/2005 ai nn. 9190 R.G. / 5114 R.P., a favore di _____



, contro
pignoramento immobili

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:	€ 399,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.058,14
Ulteriori avvertenze:	

A seguito della **richiesta di informazioni condominiali** inoltrata dallo scrivente CTU allo studio _____, che si occupa dell'amministrazione del condominio "I Glicini", quest'ultimo comunicava al sottoscritto CTU a mezzo PEC (vedi "*Allegato H*") quanto segue:

- la quota condominiale annua prevista è di € 399,92;
- le spese condominiali scadute degli ultimi due anni ammontano ad € 1.058,14;
- ad oggi non risultano deliberate spese di gestione straordinaria;
- sonopendenti presso il Giudice di Pace di Trebisacce ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti del sig. Di Turi per il recupero degli oneri condominiali.

In merito al livello gravante sulla particella 694, il Comune di Villapiana a mezzo PEC del 02/03/2020 comunicava al sottoscritto CTU (vedi "*Allegato D*") gli importi relativi al canone ed al prezzo di affrancazione del terreno identificato al NCEU del Comune di Villapiana al Foglio di mappa n. 36 - Particella 694, sul quale insistono gli immobili, non di proprietà comunale, oggetto della procedura esecutiva n. 14/2005 R.G.E.:

- Canone complessivo rivalutato ad oggi: € 960,00;
- Prezzo di affrancazione rivalutato ad oggi: € 1.309,83.

Totale da pagare = € 2.269,83

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTA BENE: le unità immobiliari risultano al catasto in ditta a Buontempo Antonio, nato a Rossano il 09/02/1941, per inesequite volture catastali.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

stipulato _____ firma di Notaio Piacco, trascritto il 10/05/1981 al n. 9205 R.G. 4000 R.I.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione per l'esecuzione dei lavori N. 16, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un complesso immobiliare per civile abitazione, rilasciata il 14/09/1977 con il n. prot. 1135 del 1977 di protocollo, agibilità del 29/12/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA BENE: Le unità immobiliari risultano al catasto in ditta a _____ onio, nato a Rossano _____ r ineseguite volture catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (sono presenti tramezzi non riportati sulla planimetria catastale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale DOCFA: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Riferito alla particella identificata da Foglio 36 - P.Ila 694 -Sub. 24

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari risultano al catasto in _____ tture catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: volture catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Volture catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VILLAPIANA VIA GLICINI 34, FRAZIONE VILLAPIANA LIDO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAPIANA via Glicini 34, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di 84,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato.

Detto appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza di circa due metri, con piastrelle in ceramica. Nel soggiorno pranzo e nella camera da letto matrimoniale sono presenti climatizzatori. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di bassa qualità. La porta d'ingresso è in legno e l'accesso al piano avviene mediante una scala condominiale.

Su alcune parti del soffitto e su alcune pareti sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le condizioni generali interne dell'appartamento risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 694 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: Via Milite Ignoto - Villapiana, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Foto Interni



Foto esterni fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sibari - Trebisacce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria del Piano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media: ★★★★★★★★

esposizione:

nella media: ★★★★★★★★

luminosità:

nella media: ★★★★★★★★



panoramicità:	scala media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	andamento dell'umidità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	inquinamento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza in cemento armato.

Detto appartamento si articola su di un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, corridoio, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza di circa due metri, con piastrelle in ceramica. Nel soggiorno pranzo e nella camera da letto matrimoniale sono presenti climatizzatori. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di bassa qualità. La porta d'ingresso è in legno e l'accesso al piano avviene mediante una scala condominiale.

Su alcune parti del soffitto e su alcune pareti sono presenti diffuse tracce di umidità.

Le condizioni generali interne dell'appartamento risultano discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	80,00	x	100 %	=	80,00
Superficie commerciale balcone	16,50	x	25 %	=	4,13
Totale:	96,50				84,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,13 x 850,00 = 71.506,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.506,25



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 71.506,25

BENI IN VILLAPIANA VIA GLICINI 34, FRAZIONE VILLAPIANA LIDO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VILLAPIANA via Glicini 34, frazione Villapiana Lido, della superficie commerciale di 26,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box auto localizzato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da un ingresso carrabile con saracinesca in metallo.

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano buone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 694 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 85,32 Euro, indirizzo catastale: Via Milite Ignoto, 22 - Villapiana, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

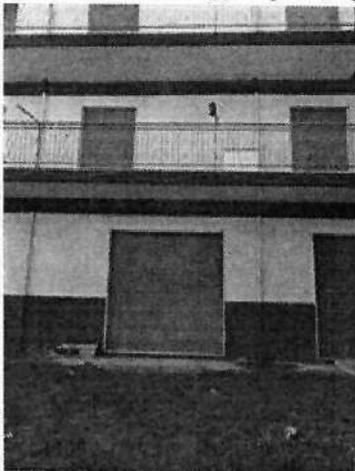


Foto esterni

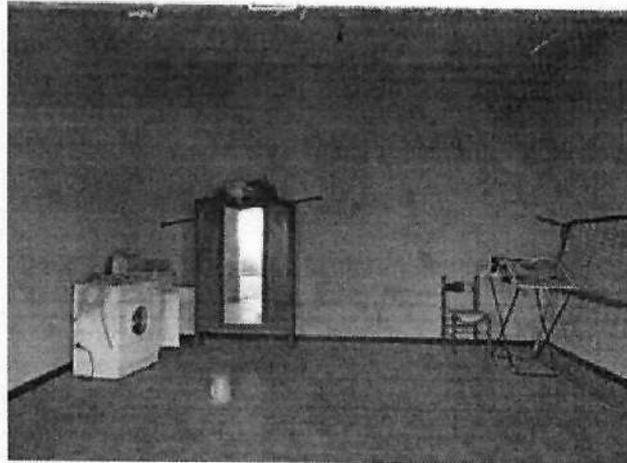


Foto interni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sibari - Trebisacce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria del Piano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★



impianti tecnici:

ACQUISI: ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media: ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto localizzato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da un ingresso carrabile con saracinesca in metallo.

Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano buone

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco e presso agenzie immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 400,00 = **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi 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. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari ed attraverso pubblicazioni online

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, ed inoltre: Informazioni attinte in loco e pubblicazioni online



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	84,13	0,00	71.506,25	71.506,25
B	box singolo	26,00	0,00	10.400,00	10.400,00
				81.906,25 €	81.906,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.006,25

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: **€ 2.269,83**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.058,14**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.678,28

data 07/03/2020

il tecnico incaricato
MARIO LAURITO

