



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2021

DEBITORE:

,

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Avv. Luigi Rago

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANDREA ANDREASSI

CF: NDRNDR80A06C349H

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA delle Querce snc

telefono: 0981446084

email: andreassi andrea@alice.it

PEC: andrea.andreassi.f71641@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRASCINETO via Enrico Fermi per la quota di:

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

Si tratta di stimare i beni in via Enrico Fermi nel comune di Frascinetto, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Abitazione di tipo popolare**, riportato nel NCEU al foglio 9, particella 39, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 113,62 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1 , ha un'altezza interna di Piano S1: 2,20 m - Piano T:2,50 m - Piano 1:2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA E.FERMI n. 3-5, piano: S1 - T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.480,00
Data della valutazione:	29/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili su descritti sono nella piena disponibilità della famiglia infatti l'accesso è stato reso possibile previo accordo tra il custode giudiziario Avv. Luigi Rago e ai predetti signori, i quali hanno regolarmente consentito l'accesso all'abitazione per i rilievi peritali e le verifiche di rito; in occasione dell'accesso, si è potuto constatare che l'immobile risulta effettivamente abitato dagli esecutati e interamente ammobiliato; al riguardo, i predetti hanno dichiarato trattarsi della loro abitazione principale. Il tutto come meglio riportato nel verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 24/08/2021 del dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare e dall'aggiornamento delle visure Ipotecastiche (**ALLEGATO 8**), effettuate dal sottoscritto in data 24/03/2021 per l'immobile sopra descritto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio 418 del 02/02/2011 a favore di
Sede MILANO (MI) Codice fiscale

quota di ½ della piena proprietà contro

nata a

nato a

Capitale €51.718,77 – Ipoteca di €70.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 5703

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** –

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1087 del 12/07/2021 a favore di

- Per la quota di 1/1 contro -

Per la quota di ½ della piena proprietà

nata a

il

-

- Per la quota di ½ della piena proprietà

nato a

il

-

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2021 - Registro Particolare 18274 Registro Generale 22873.

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 23/02/2011 ai nn. R.P. 1017 - R.G. 5703, a favore di

Sede

Codice fiscale

(Domicilio

ipotecario eletto

, contro

nata a

il

- C.F.:

Per la quota di ½ -

nato a

il

- C.F.:

- Per la quota

di ½.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €51.718,77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/08/2021 ai nn. R.P. 18274 R.G. 22873., a favore di

Sede

Codice fiscale

- Per la quota di 1/1, contro

nata a

il

- C.F.:

- Per la quota di ½ -



di ½ nato a _____ – C.F. _____ - Per la quota

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:

Dalla relazione Notarile del 24/08/2021 del dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare e dall'aggiornamento delle visure Ipotecastiche (**ALLEGATO 8**), effettuate dal sottoscritto in data 24/03/2021 l'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà di:

- _____ nata a _____ il _____ – C.F. _____ ;
- _____ nato a _____ il _____ – C.F.: _____

Per la piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) ciascuno, per atto di compravendita a rogito notaio Giovanna Di Chiara del 07/08/1985 repertorio n°686 trascritto il 23/08/1985 ai numeri 16255 RG e 115036RP.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- _____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/08/1985 ai nn. repertorio n°686 di repertorio, trascritto il 23/08/1985 ai nn. 16255 RG e 115036 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta effettuata dal sottoscritto perito estimatore presso il Comune di Frascinetto per la richiesta di titoli autorizzativi è emerso che:

- Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente all'anno 1967, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovani Di Chiara del 07/08/1985 repertorio n°686 trascritto il 23/08/1985 ai numeri 16255 RG 115036 RP (**ALLEGATO 6**);
- In data 22/01/1988 veniva rilasciato al sig. _____ Concessione per la esecuzione di opere n°45 (**ALLEGATO 7**), vista la domanda presenta in data 31/10/1987 prot. n°3857 per il "restauro del fabbricato";

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione per la esecuzione di opere N. 45, intestata a _____, per lavori di Restauro del fabbricato, presentata il 31/10/1987 con il n. prot. n°3857 di protocollo, rilasciata il 22/01/1988 con il n. 45 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla visione degli elaborati grafici allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n°45 del 22/01/1988, confrontati con la planimetria catastale (**ALLEGATO 7 e 5**), è possibile verificare che lo stato attuale coincida pressoché con le planimetrie catastali, mentre rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione del 1988 esistono le seguenti difformità:

- Parziale aumento del ballatoio sul lato Est in corrispondenza della scala esistente che permette l'accesso al piano terra;
- Per il piano terra diversa distribuzione degli spazi interni; da progetto era prevista una stanza adibita a camera da letto, una adibita a cucina ed un bagno nel sottoscala; inoltre le scale interne erano orientate da Est verso Ovest; allo stato attuale invece è presente un salone, un bagno di dimensioni maggiori, una cucina e l'orientamento delle scale è stato modificato da Sud a Nord. Inoltre sono state variate anche alcune aperture.
- Per il piano primo diversa distribuzione degli spazi interni; anche per questo piano l'orientamento della scala è cambiato da Est-Ovest a Sud-Nord; il locale definito sottotetto è stato diviso in due parti: nella parte più alta è stata creata una stanza, mentre la parte più bassa è stata aperta per permettere la realizzazione di un piccolo terrazzino; E' stato inoltre inserito un bagno ed infine è stata murata la porta che permetteva l'accesso dalle scale poste all'esterno. Anche su questo piano è cambiata la distribuzione delle aperture.

Tali difformità risultano sanabili, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche (tra cui una perizia giurata di idoneità statica), pratiche comunali e catastali per aggiornamento della planimetria, quantificabili in **circa euro 4.000,00**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale aumento del ballatoio - diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture - Diverso orientamento della scala interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche comunale e catastale per aggiornamento della planimetria, quantificabili in circa euro 4.000,00.

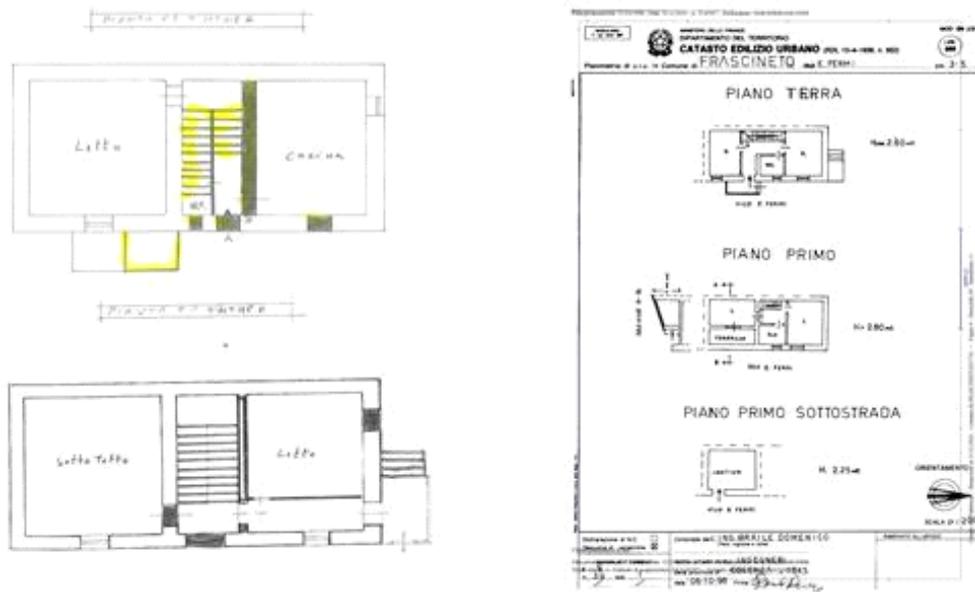
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria, spese tecniche e pratica comunale: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRASCINETO VIA ENRICO FERMI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO via Enrico Fermi per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Si tratta di stimare i beni in via Enrico Fermi nel comune di Frascineto, identificati al N.C.E.U nel seguente modo:

- **Abitazione di tipo popolare**, riportato nel NCEU al foglio 9, particella 39, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita Euro 113,62 euro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1 , ha un'altezza interna di Piano S1: 2,20 m - Piano T:2,50 m - Piano 1:2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA E.FERMI n. 3-5, piano: S1 - T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1988.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato realizzato nel Frascinetto alla via Enrico Fermi consta di due piani fuori terra e un piano sottostrada, realizzato in data antecedente all'anno 1967, per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Di Chiara del 07/08/1985 repertorio n°686 trascritto il 23/08/1985 ai numeri 16255 RG 115036 RP (**ALLEGATO 6**). Per tale immobile è poi stato presentato un progetto di ristrutturazione ed ottenuto la relativa Concessione per l'esecuzione di opere n° 45 del 22/01/1988.

Il fabbricato esternamente presenta i tratti tipici delle abitazioni datate (**FOTO 1-2**), con pietre a vista, mentre il parapetto del terrazzo posto al primo piano è in muratura; l'accesso all'appartamento è posto al piano terra ed è consentito attraverso una scalinata esterna, mentre è presente una scala interna per collegare piano terra e piano primo.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni; il piano terra presenta altezza di circa 2,50 m, ed è composto da una cucina, un salone e un bagno e un bagno con finestra; attraverso la scala interna si accede alla zona notte, posizionata al primo piano del fabbricato con altezza di circa 2,80 m per la camera da letto matrimoniale e il bagno, mentre l'altra camera risulta avere altezza variabile da circa 2,70 m a circa 1,70 m con un piccolo terrazzo annesso.

Le rifiniture interne sono quelle comuni per civili abitazioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio entrambi in buono stato di conservazione, è presente impianto idraulico ed elettrico sottotraccia.



Al piano sottostrada è presente una cantina con un'altezza di circa 2,20 m ed avente una superficie di circa 17 mq netti. Pareti e pavimento sono ad uno stato rustico e l'accesso è consentito attraverso una porta in legno a due ante.

La superficie commerciale risulta essere di **132,00 mq (circa)**, come da seguente calcolo:**Per il fabbricato identificato al NCEU del Comune di Frascineto al Foglio 9 – Particella 39 – Sub 1**, la superficie commerciale risulta essere come da seguente calcolo

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100%

SUPERFICIE LORDA: 122 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 122 mq

DESCRIZIONE: Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti

FORMULA DI CALCOLO: 35% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente

SUPERFICIE LORDA: 10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 4 mq

DESCRIZIONE: Cantine, soffitte e locali accessori

FORMULA DI CALCOLO: 20%

SUPERFICIE LORDA: 30 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 6 mq

TOTALE: 132,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

VALORI DI MERCATO

Lotto 1: Appartamento al Foglio 9 Particella 39 sub 1

Valore MIN di Mercato: 300 €/m²

Valore MAX di Mercato: 500 €/m²

Valore MEDIO di Mercato: 400 €/m²

Superficie commerciale mq (circa): 132 mq

Valore IMMOBILE di Mercato al NUOVO: 52.800,00 €

Costi per sanare le difformità rilevate: 4.000,00 €

VALORE immobile di vendita: 48.800,00 €

Valore di stima degli immobili (arrotondato): 48.800,00 € – 7.320,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =



41. 480,00 €

Al valore di mercato degli immobili, bisogna sottrarre le spese per sanare le difformità riscontrate, consistenti in:

- Parziale aumento del ballatoio sul lato Est in corrispondenza della scala esistente che permette l'accesso al piano terra;
- Per il piano terra diversa distribuzione degli spazi interni; da progetto era prevista una stanza adibita a camera da letto, una adibita a cucina ed un bagno nel sottoscala; inoltre le scale interne erano orientate da Est verso Ovest; allo stato attuale invece è presente un salone, un bagno di dimensioni maggiori, una cucina e l'orientamento delle scale è stato modificato da Sud a Nord. Inoltre sono state variate anche alcune aperture.
- Per il piano primo diversa distribuzione degli spazi interni; anche per questo piano l'orientamento della scala è cambiato da Est-Ovest a Sud-Nord; il locale definito sottotetto è stato diviso in due parti: nella parte più alta è stata creata una stanza, mentre la parte più bassa è stata aperta per permettere la realizzazione di un piccolo terrazzino; E' stato inoltre inserito un bagno ed infine è stata murata la porta che permetteva l'accesso dalle scale poste all'esterno. Anche su questo piano è cambiata la distribuzione delle aperture.

Tali difformità risultano sanabili, tramite richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380.2001 (le modifiche realizzate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) con una sanzione pecuniaria, spese tecniche (tra cui una perizia giurata di idoneità statica), pratiche comunali e catastali per aggiornamento della planimetria, quantificabili in **circa euro 4.000,00**.

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (**Come previsto in tutte le ordinanze di nomina**).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	52.800,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito all'accesso presso l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione necessaria alla ricostruzione delle provenienze degli stessi, oltre alla legittimità dei titoli urbanistici e ad effettuare un dettagliato report fotografico.

Il criterio di stima, è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative, consultando le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.



Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare ai beni dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri. E nel caso specifico consistono, quali punti di forza, che il fabbricato risulta internamente ristrutturato e come punto di debolezza, la localizzazione all'interno del territorio.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto, agenzie: con pubblicazioni anche on-line.

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	0,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				52.800,00 €	52.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.320,00**

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: €. 41.480,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTROVILLARI C/da Carpanzacchio per la quota di 1/1 di piena proprietà)

Si tratta di stimare il terreno di natura agricola in C/da Carpanzacchio nel comune di Castrovillari, identificato al N.C.T. nel seguente modo:

- Foglio 40 – Particella 182 –per una superficie di 4.180 mq, così divisi:

ULIVETO 3 di SUPERFICIE 2.400 mq e

SEMINATIVO 3 di SUPERFICIE 1.780 mq

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 182 (catasto terreni), superficie 4180, reddito agrario 6,34 € reddito dominicale 5,56 € intestato a

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia collinare, una tessitura prevalente UlivetoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.878,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.996,00
Data della valutazione:	29/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. _____ senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/10/2003 00:00:00stabilita attraverso scrittura privata di compravendita . Seppure il terreno risulti in piena proprietà della _____, per la quota di 1/1, quest'ultima durante il sopralluogo avvenuto in data 12/11/2021 precisava però di non averne la disponibilità "per averlo venduto con scrittura privata" al signor _____. In occasione dell'accesso al terreno, il sottoscritto C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Luigi Rago e accompagnati dal signor _____, provvedemmo a recarci anche presso la vicina abitazione del signor _____, indicato dall'esecutata come effettivo detentore del terreno stesso. Il signor _____ dichiarava al custode giudiziario di tenere il predetto terreno, quale proprietario, da circa quarant'anni, e di esserne divenuto "effettivo proprietario in forza di scrittura privata", che si riservava di recapitare a breve, precisando inoltre che "il terreno è



stato poi, dal medesimo, donato
riportato nel verbale di sopralluogo (**ALLEGATO 1**).

”. Il tutto come meglio

Si cita l'avvocato Rago, che nella relazione del 04/12/2021 depositata in atti, precisa che: “il giorno successivo al sopralluogo, il figlio del sig. _____ mi trasmetteva tramite email le scritture private suddette e in forza delle quali i predetti hanno dichiarato di detenere il terreno pignorato (che dal certificato notarile in atti risulta interamente di proprietà dell'esecutata): trattasi di scrittura privata di compravendita portante la data del 24/10/2003 (ma priva di data certa) tra l'esecutata _____ quale parte venditrice, e tale _____, quale parte acquirente, nonché di atto di donazione del 29/12/2016, registrato a Cosenza il 24/01/2017 al n. 796 della serie 1T, da parte del _____, quale donante, in favore _____, quali donatari, in cui peraltro il terreno al foglio 40 particella 182 non risulta nemmeno espressamente indicato tra i beni donati, risultando invece menzionato solo all'art. 4, tra i beni sui quali risulta iscritta l'ipoteca giudiziale di primo grado oggi, per successione nel credito, in favore del creditore procedente (unico creditore).”

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile del 24/08/2021 del dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare e dall'aggiornamento delle visure Ipotecastiche (**ALLEGATO 6**), effettuate dal sottoscritto in data 24/03/2021 per l'immobile sopra descritto, risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Pubblico ufficiale Tribunale di Monza Repertorio 418 del 02/02/2011 a favore di _____

_____ - Per la
quota di 1/1 della piena proprietà contro _____ nata a _____ il
- C.F.: _____

Capitale €51.718,77 – Ipoteca di €70.000,00

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2011 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 5703

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** –

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1087 del 12/07/2021 a favore di _____ Sede _____ Codice fiscale _____ - Per la quota di 1/1 contro -
Per la quota di 1/1 della piena proprietà _____ nata a _____ il
- C.F. _____

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2021 - Registro Particolare 18274 Registro Generale 22873.

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 23/02/2011 ai nn. R.P. 1017 - R.G. 5703, a favore di
 Sede Codice fiscale (Domicilio
 ipotecario eletto , contro
 nata a il – C.F.: Per la quota di 1/1.
 Importo ipoteca: €70.000,00.
 Importo capitale: €51.718,77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/08/2021 ai nn. R.P. 18274 R.G. 22873., a favore di
 Sede Codice fiscale - Per la quota di 1/1, contro
 nata a il – C.F.: - Per la quota di 1/1

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:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 24/08/2021 del dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare e dall'aggiornamento delle visure Ipotecastiche (**ALLEGATO 6**), effettuate dal sottoscritto in data 24/03/2021 l'immobile sopra descritto, risulta essere in proprietà di:

• nata a il – C.F.:

Per la piena proprietà della quota di 1/1, per atto di compravendita a rogito notaio Maria Ferrari Graziadio del 02/09/1974 trascritto il 20/09/1974 ai numeri 18080 RG e 81172 RP.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 (dal 02/09/1974), con atto stipulato il 02/09/1974 a firma di notaio Maria Ferrari Graziadio, trascritto il 20/09/1974 ai nn. 18080 RG e 81172 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alla documentazione rilasciata dal Responsabile del settore 7 – pianificazione e gestione del territorio nella persona dell'ing. Roberta Mari in data 14/03/2021 prot. n° 55/bis (**ALLEGATO 5**) viene certificato che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Castrovillari, distinto in Catasto al **Foglio n°40 – Particella n. 182** ricade rispetto al P.R.G. in ZONA AGRICOLA.

Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. Per tale zona si intende conservare e potenziare le attività agricole e produttive salvaguardando, nel contempo, il patrimonio ambientale e naturale. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto. Le destinazioni consentite sono quelle residenziali per la conduzione del fondo, comprese quelle di tipo agriturismo, quelle relative agli accessori necessari per la conduzione e lo sviluppo delle attività agricole e quelli per l'allevamento del bestiame quali stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, Sono ammessi insediamenti di attività commerciali ed artigianali strettamente connesse alle attività agricole.

L'edificazione è consentita nelle parti stabili su lotti non inferiori a 2.00 Ha alle seguenti condizioni:

- Distacchi dai confini: 10,00 ml;
- Distacchi dal ciglio stradale: 10,00 ml;
- H max: 7,50 ml;
- I.f.t. per residenza: 0,03 mc/mq;
- H max accessori connessi all'attività agricola e produttiva: 10,50 ml;
- Rc accessori connessi all'attività agricola e produttiva: 1/50 mq/mq;

- VINCOLI -

- PAESAGGISTICO DLGS N°42/04 ART. 142 c.G: 4%

- ZONA ACUSTICA CLASSE 2: 100%

NOTE

- USI CIVICI ALLO STATO, LO SCRIVENTE SETTORE NON PUÒ DETERMINARE L' INCLUSIONE O MENO, NELL' ELENCO DEI TERRENI SOTTOPOSTI AD USI CIVICI, DEGLI IMMOBILI SOPRA INDICATI, NON ESSENDO PRESENTE AGLI ATTI DELL' ENTE LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE. -

- Ai sensi della legge 25 Luglio 1952 n° 991 e ss. mm. ii. Il Comune di Castrovillari è inserito nell' Elenco dei Comuni dichiarati "TOTALMENTE MONTANI ", inoltre, è inserito nell' Elenco dei Comuni dichiarati "SVANTAGGIATI ", ai sensi della Direttiva C. E. E. n° 268 / 75 e del DECRETO REGIONE CALABRIA 28 giugno 2001 n. 6.219 (Riclassificazione delle zone svantaggiate del territorio calabrese) pubblicato sul B. U. R. della Regione Calabria in Edizione Straordinaria 3 luglio 2001 - n° 65.-

- NEL CASO I TERRENI SIANO INTERESSATI DA LINEE ELETTRICHE O DA MANUFATTI AD ESSI EQUIPARATI (CABINE ELETTRICHE), SI DEVE TENER CONTO DELLE LINEA GUIDA PER L' APPLICAZIONE DEL § 5.1.3 DELL' ALLEGATO AL D.M. 29 MAGGIO 2008 - DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (DPA) DA LINEE E CABINE ELETTRICHE –

- LE PERCENTUALI SONO MERAMENTE INDICATIVE ESSENDO VALUTATE SULLA BASE DELLA CARTOGRAFIA AGLI ATTI DELL' ENTE –

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTROVILLARI C/DA CARPANZACCHIO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTROVILLARI C/da Carpanzacchio per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di stimare il terreno di natura agricola in C/da Carpanzacchio nel comune di Castrovillari, identificato al N.C.T. nel seguente modo:

- Foglio 40 – Particella 182 –per una superficie di 4.180 mq, così divisi:

ULIVETO 3 di SUPERFICIE 2.400 mq e

SEMINATIVO 3 di SUPERFICIE 1.780 mq

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 182 (catasto terreni), superficie 4180, reddito agrario 6,34 € reddito dominicale 5,56 € intestato a

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia collinare, una tessitura prevalente UlivetoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, di natura agricola di 4.180 mq, a destinazione uliveto per 2.400 mq e seminativo per 1.780 mq è ubicato in zona collinare nel Comune di Castrovillari; detto terreno non è raggiungibile con autovetture ed è disposto in posizione scoscesa, privo di recinzione e privo di accesso diretto da qualsivoglia strada; trattasi quindi di fondo intercluso.

Tale terreno allo stato attuale si presenta in buono stato coltivativo, con qualche sterpaglia e vegetazione incolta (**Foto 1-2-3-4**).

Detto terreno ha forma regolare, pressoché trapezoidale, come mostrato dall'estratto di mappa del Foglio 40 Particella 182 (**ALLEGATO 3**) con giacitura collinare e insieme agli altri terreni della zona costituiscono un polmone verde della periferia Castrovillarese.

L'intera zona è costituita da appezzamenti coltivati ad ulivi.

Il contesto in cui si trova il terreno è di tipo agricolo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA: Per l'analisi del terreno si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

Terreno: Terreno al Foglio 40 Particella 182

Destinazione PRG: Agricolo

Destinazione Catastale: Uliveto 3

Valore agricolo MEDIO per ettaro: 21.540,4 €

Superficie mq (circa): 2.400,00

Valore Terreno (con riduzione del 20%): 4.136,00 €

Terreno: Terreno al Foglio 40 Particella 182

Destinazione PRG: Agricolo

Destinazione Catastale: Seminativo 3

Valore agricolo MEDIO per ettaro: 12.231,48 €

Superficie mq (circa): 1.780,00

Valore Terreno (con riduzione del 20%): 1.742,00 €

Valore di stima dei terreni (arrotondato): 5.878,00 € – 882,00 € (Abbattimento forfettario del valore del 15%) =

4.996,00 € OLTRE IVA EVENTUALE

Si considera un abbattimento forfettario del valore del **15%** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi (**Come previsto in tutte le ordinanze di nomina**).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.878,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.878,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.878,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La **metodologia di stima** adottata per i **terreni agricoli**, è stata quella di utilizzare i valori economici ad ettaro estrapolati dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura e per singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza redatte dalla Commissione Provinciale Espropri dell'anno 2014 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. A tali valori, ricavati con tale metodologia, **si è effettuata una decurtazione media del 20%**, per le seguenti motivazioni:

- Confronto con valutazioni di terreni simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online, in modo tale da determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima;
- Caratteristiche dei terreni oggetto di stima, quali la scarsa rete viaria di accesso, la distanza da insediamenti urbani, l'orografia collinare dei luoghi;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: con pubblicazioni anche on-line

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	5.878,00	5.878,00
				5.878,00 €	5.878,00 €

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: € **5.878,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **881,70**

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: € **0,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **4.996,00**

data 29/03/2022

il tecnico incaricato
ANDREA ANDREASSI

