



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**33/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:  
DOTT. PAONE ALESSANDRO

~~CUSTODIA~~  
AVV. GRISOLIA STEFANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO SAPIA**

CF: SPAFNC69R0911579A

con studio in ROSSANO (CS) VIA ANTONIO DE FLORIO 13

telefono: 0983516284

email: [ingfranco.sapia@alice.it](mailto:ingfranco.sapia@alice.it)

PEC: [francesco.sapia.d58546@ingpec.eu](mailto:francesco.sapia.d58546@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2022

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a CASTROVILLARI via ~~ORIOLO CALABRO 11~~, frazione ~~CONTRADA PIETRAPIANA~~ della superficie commerciale di 538,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

~~VILLA SINGOLA MONOFAMILIARE, UBICATA NEL COMUNE DI CASTROVILLARI VIA ORIOLO CALABRO n. 11, CONTRADA PIETRAPIANA, di superficie utile (T - 1° - 2°) pari a circa 265,00 mq, avendo considerato la mansarda fino ad un'altezza pari a 1,50 m, per una quota pari a 1/1 di proprietà del debitore. La superficie del piano seminterrato, sub. n. 2, la quale rappresenta la pertinenza della villa, risulta essere inserita nel corpo B. Il lotto formato è unico, ovvero sub. 1 e sub. 2. La valutazione economica del lotto di vendita è complessiva, ovvero riguarda la villa nella sua interezza, comprese le pertinenze e il terreno circostante.~~

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (SOTTOTETTO), interno /, scala UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di VARIABILE DA PIANO A PIANO, VEDASI DESCRIZIONE. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 716 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 10 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: contrada Pietrapiana snc, piano: T-1-2, intestato ~~\_\_\_\_\_~~ derivante da 46-716-1 categoria F/4 - IN CORSO DI COSTRUZIONE Coerenze: CONFINE DA OGNI LATO CON LA PARTICELLA N. 716 L'ACCESSO ALLA PARTICELLA N. 716, QUINDI ALLA VILLA, AVVIENE DALLA PARTICELLA N. 32 FOGLIO DI MAPPA N. 46 COMUNE DI CASTROVILLARI, DI PROPRIETA' DELLO STESSO DEBITORE. NEL PROGETTO APPROVATO L'ACCESSO RISULTA CORRETTAMENTE INDICATO NELLA PLANIMETRIA GENERALE.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**B** cantina a CASTROVILLARI via ~~ORIOLO CALABRO 11~~ frazione ~~CONTRADA PIETRAPIANA~~ per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~\_\_\_\_\_~~  
Locali al piano interrato costituiti da una cantina con servizi igienici, separata da un'autorimessa, dai locali tecnici, funzionali alla villa nella sua complessità e parte dell'intercapedine ispezionabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 716 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: contrada Pietrapiana snc, piano: S1, intestato ~~\_\_\_\_\_~~ derivante da 46-716-2 CATEGORIA F/4 IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE Coerenze: CONFINA DA OGNI LATO CON TERRENO DISTINTO DALLA PARTICELLA N. 716. SUPERIORMENTE CON IL CORPO A DEL LOTTO FORMATO, OVVERO SUB. N.1 CON CUI RISULTA DIRETTAMENTE COLLEGATO DA SCALA INTERNA. Costituisce una pertinenza della villa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	538,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 492.894,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 478.107,67
Data della valutazione:	15/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] titolare [REDACTED]

Dal certificato di residenza, rilasciato dal comune di Castrovillari in data [REDACTED] si risiede nell'immobile pignorato, ovvero in via Oriolo-Calabro, 11 - Castrovillari (CS).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La ricerca relative alle note è proseguita anche nel periodo 15.04.2022 fino al 14.09.2022. Le prime ricerche nominative avevano riguardato il periodo 18.12.1990 - 15.04.2022.

### 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, stipulata il 22/11/2002 a firma di NOTAIO DI CHIARA GIOVANNA ai nn. 33010 di repertorio, iscritta il 25/11/2002 a COSENZA ai nn. 26848/2288 a favore di Intesa BCI codice fiscale 00799960158, [REDACTED] derivante da concessione garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: ~~225000~~

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 10.

DEBITORE NON DATORE [REDACTED]

SEDE A CASTROVILLARI [REDACTED]

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 904/2014 di repertorio, iscritta il 01/12/2015 a COSENZA ai nn. 26770/2877, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. C.F. 04485191219, [REDACTED] derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000,00.

Importo capitale: 74312,10.

~~Riguarda anche altri beni immobili, estranei al pignoramento.~~

~~ipoteca attiva, stipulata il 28/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE ai nn. 3610/3419 di repertorio, iscritta il 29/11/2019 a COSENZA ai nn. 31475/3312, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE C.F.13756881002, contro [redacted] derivante da RUOLO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.~~

~~Importo ipoteca: 221280,78.~~

~~Importo capitale: 110643,39.~~

~~Si riferisce anche ad altri beni immobili, esclusi da questa procedura esecutiva.~~

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

~~pignoramento, stipulata il 14/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 95/2022 di repertorio, trascritta il 01/04/2022 a COSENZA ai nn. 9449/7662, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. C.F. 049334510266, con [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE 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:	€ 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 7.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	lotto singolo
Ulteriori avvertenze:	

Si tratta di un'abitazione singola, lotto unico. Le spese annue indicate si riferiscono alla villa nel suo complesso, considerando anche tutto il terreno attorno costituito dalla stessa particella n. 716. Le attività di manutenzione includono anche l'insieme degli impianti di una certa complessità. Non vi sono spese straordinarie previste, almeno non di mia conoscenza, tuttavia occorre dire che vi sono infiltrazioni d'acqua nel corpo scala, visibili soprattutto internamente ai vari livelli, localizzate principalmente in corrispondenza delle aperture che certamente vanno eliminate nel breve periodo con ripristino generale dell'intonaco, della pitturazione, verificando la tenuta degli stessi scramenti. Nel caso occorresse procedere alla sostituzione degli infissi del corpo scala, le spese saranno in evidente e notevole aumento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 21/03/2000 a firma di NOTAIO FERRARI GRAZIADIO MARIA ai nn. 119898 di repertorio, trascritto il 29/03/2000 a COSENZA ai nn. 6203/4571

La data 17/11/1999 coincide con la data di costituzione al catasto fabbricati, dell'immobile pignorato

(sub. n. 1 e n. 2).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1644/1989, intestata [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON STRUTTURA IN C.A., presentata il 11/10/1989 con il n. 25173 di protocollo, rilasciata il 28/12/1989 con il n. 1644/1989 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

L'immobile è stato poi acquistato dal debitore in data 21.03.2000.

Denuncia opere in conglomerato cementizio all'ex genio civile di Cosenza. N. 11586, intestata a [REDACTED] per lavori di Fabbricato da costruire nel comune di Castrovillari località Pietrapiana, presentata il 13/06/1990 con il n. 11586 di protocollo, rilasciata il 20/06/1990 con il n. 11586 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA. L'area della villa ricadeva in zona di vincolo scolastico, scuola elementare. Poiché il vincolo è decaduto attualmente risulta zona agricola.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali difformità consistono in: porzione di superficie scoperta pari a circa 8,00 mq che è stata racchiusa e attualmente costituisce superficie coperta, superficie utile e volume aggiuntivo al piano terra, confine sud-est. Al piano terra inoltre, in corrispondenza della facciata nord e lungo porzioni simmetriche delle facciate est e ovest, è stato realizzato il ballatoio, in continuità a quanto già previsto nel progetto approvato lungo il confine sud e rimanenti porzioni delle facciate est e ovest, a creare un unico ballatoio che attualmente si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'edificio. Nel progetto approvato il suddetto ballatoio si interrompe sul retro, in corrispondenza di due scalette di accesso, anch'esse ruotate rispetto a quanto immaginato. Al primo piano invece, una superficie coperta pari a circa 4,00 mq risulta racchiusa a costituire volume e superficie coperta, lato sud. Quasi tutta la superficie scoperta, ancora al piano primo, era indicata nel progetto come copertura a falde. La struttura orizzontale, ovvero il solaio del ballatoio era in ogni caso prevista. La pianta sottotetto di cui al progetto depositato, non è stata reperita oppure non è stata mai redatta dal progettista, esiste solo la pianta copertura, per grandi linee conforme allo stato di progetto. Il sottotetto era certamente non abitabile, forse praticabile, all'attualità risulta funzionale, rifinito al civile con ogni impianto tecnologico, potenzialmente abitabile, anche attraverso recupero ai fini abitativi di cui al piano casa, regione Calabria. Il piano interrato era destinato ad "attrezzi agricoli e deposito derrate alimentari" con un servizio igienico. Area perimetrale è stata definita come "intercapedine ispezionabile". All'attualità si presenta suddivisa in due zone distinte: la tavernetta, funzionale, elegante, tutta rifinita al civile, con ogni impianto necessario a cui si accede dall'interno attraverso le scale e l'autorimessa a cui si accede essenzialmente dall'esterno dopo aver percorso una comoda ed elegante rampa di accesso. Anche l'autorimessa si presenta in condizioni buone, rifinita completamente al civile. Il locale tecnico e parte dell'intercapedine completano il piano interrato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato di progetto originario, solo per quanto attiene le superficie scoperte che di fatto sono state racchiusa a creare superfici

coperte e volume aggiuntivo ai piani terra e primo. La attività lavorative da mettere in atto consisteranno in: demolizione di porzioni di muratura perimetrale e ricostruzione della stessa secondo la sagoma di progetto originaria, realizzazione di intonaco esterno, interno e pitturazione, adeguamento delle pavimentazioni tra balcone e superfici coperte, eventuale spostamento infissi, adeguamento impianti elettrico e tecnologici. Per quanto attiene la diversa distribuzione di alcuni ambienti interni, questi appaiono sanabili con dotazione di adeguato titolo abilitativo e pagamento sanzioni da determinare a cura degli uffici comunali. Va modificata la destinazione d'uso del piano sottotetto oppure ripristinata la condizione di non abitabilità dei suddetti locali. Nelle spese occorrenti andranno anche imputati gli onorari tecnici necessari per la redazione di pratiche edilizi, catastali e rilascio o attestazione di agibilità. Sono stati redatti elaborati schematici da cui è possibile desumere le principali difformità esistenti ai vari piani. Il confronto è avvenuto sulla base del progetto approvato e della ricostruzione di cui ai rilievi effettuati, durante l'accesso compiuto.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- LAVORI DI RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SECONDO PROGETTO APPROVATO - FORFETTARIAMENTE, INCLUDENDO ANCHE ONORARI TECNICI, SI INDICANO: €.65.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti



Piante raggruppate: stato attuale



Piante raggruppate: stato di progetto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un punto di vista catastale è quasi conforme, salvo alcune modifiche interne al piano sottotetto. Al piano primo è presente superficie scoperta che all'attualità risulta coperta con aumento di volumetria, confine sud. Le facciate est e ovest al piano primo, sono realmente allineate, nella planimetria catastale troviamo invece delle sporgenze. Il piano sottotetto non si configura nella realtà come un locale di sgombero. Alcune aperture esterne potrebbero essere in posizione differente. Al piano interrato appare necessario operare un frazionamento al fine di distinguere la tavernetta dall'autorimessa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E NORME CATASTALI)

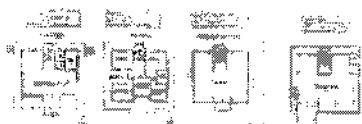
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetrie catastali conformi allo stato successivo al ripristino dei luoghi, secondo progetto depositato o secondo altre pratiche edilizie in sanatoria per modifiche interne o per frazionamento al piano interrato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICHE CATASTALI - DOC.FA: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



Planimetrie catastali in atti, raggruppate: sub. n. 1 e n. 2.

Piante raggruppate a tutti i piani: stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN CASTROVILLARI VIA ORIOLO CALABRO 11, FRAZIONE CONTRADA PIETRAPIANA**

**VILLA SINGOLA**

**DI CUI AL PUNTO A**

**villa singola** a CASTROVILLARI via ORIOLO CALABRO 11, frazione CONTRADA PIETRAPIANA, della superficie commerciale di **538,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **VILLA SINGOLA MONOFAMILIARE**, UBICATA NEL COMUNE DI CASTROVILLARI VIA ORIOLO CALABRO n. 11, CONTRADA PIETRAPIANA, di superficie utile (T - 1° - 2°) pari a circa 265,00 mq, avendo considerato la mansarda fino ad un'altezza pari a 1,50 m, per una quota pari a 1/1 di proprietà del debitore. La superficie del piano scminterrato, sub. n. 2, la quale rappresenta la pertinenza della villa, risulta essere inserita nel corpo B. Il lotto formato è unico, ovvero sub. 1 e sub. 2. La valutazione economica del lotto di vendita è complessiva, ovvero riguarda la villa nella sua interezza, comprese le pertinenze e il terreno circostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 (SOTTOTETTO), interno /, scala UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di VARIABILE DA PIANO A PIANO, VEDASI DESCRIZIONE. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 716 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 10 vani, rendita 464.81 Euro, indirizzo catastale: contrada Pietrapiana snc, piano: T-1-2, intestat **IN CORSO DI COSTRUZIONE**  
Coerenze: CONFINE DA OGNI LATO CON LA PARTICELLA N. 716  
L'ACCESSO ALLA PARTICELLA N. 716, QUINDI ALLA VILLA, AVVIENE DALLA PARTICELLA N. 32 FOGLIO DI MAPPA N. 46 COMUNE DI CASTROVILLARI, DI PROPRIETA' DELLO STESSO DEBITORE. NEL PROGETTO APPROVATO L'ACCESSO RISULTA CORRETTAMENTE INDICATO NELLA PLANIMETRIA GENERALE.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



vista esterna della villa nella sua interezza



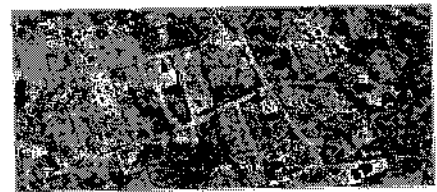
vista esterna della villa nella sua interezza

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro città ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



foto scattata appena oltre l'ingresso



vista aerea, via Oriolo C. 11 - CASTROVILLARI

**SERVIZI**

centro commerciale

comodità: ★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano: ★★★★★★★★

esposizione: ★★★★★★★★

luminosità: ★★★★★★★★

panoramicità: ★★★★★★★★

impianti tecnici: ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★

servizi: ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

VILLA SINGOLA MONOFAMILIARE, UBICATA NEL COMUNE DI CASTROVILLARI VIA ORIOLO CALABRO n. 11, CONTRADA PIETRAPIANA, di superficie utile (T - 1° - 2°) pari a circa



265,00 mq, avendo considerato la mansarda fino ad un'altezza pari a 1,50 m, per una quota pari a 1/1 di proprietà del debitore. La superficie del piano seminterrato, sub. n. 2, la quale rappresenta la pertinenza della villa, risulta essere inserita nel corpo B. Il lotto formato è unico, ovvero sub. 1 e sub. 2. La valutazione economica del lotto di vendita è complessiva, ovvero riguarda la villa nella sua interezza, comprese le pertinenze e il terreno circostante.

La superficie utile delle pertinenze al piano interrato è pari a circa 137,00 mq, per una superficie coperta pari a circa 168,00 mq.

Si tratta di un'interessante villa singola monofamiliare, con terreno circostante e pertinenze, destinata ad abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano secondo/sottotetto costituenti il sub.n. 1 e al piano interrato destinato a tavernetta, autorimessa e locali impianti, costituenti il sub. 2 di cui al CORPO B, ma che unitamente al corpo A, costituiranno l'unico lotto di vendita formato.

La villa è ubicata nel comune di Castrovillari (CS), via Oriolo Calabro n. 11, contrada Pietrapiana, con pertinenze al piano interrato e terreno esclusivo che si sviluppa attorno, da ogni lato di confine, catastalmente esteso 2.030,00 mq, costruzione inclusa. Si tratta di immobile funzionale, elegante e ben rifinito in ogni ambiente, di caratteristiche superiori alla media per quanto concerne materiali, impianti, rifiniture in generale. Il piano terra risulta costituito da un unico ambiente, soggiorno/pranzo o zona living molto bello e ben articolato, da un servizio igienico con antibagno e da un altro ambiente. Esternamente e lungo il perimetro si sviluppa un comodo ballatoio da cui dal confine sud, avviene l'accesso dopo aver percorso una modesta scalinata esterna. Le scale interne, a sviluppo semicircolare, si articolano in continuità con il resto degli ambienti, in un ideale prolungamento visivo, funzionale, architettonico, della villa. Servono naturalmente da collegamento tra i vari livelli, ma non appare come un corpo avulso, semplicemente un'integrazione voluta dal progettista dell'opera che caratterizza questa interessante costruzione. Il primo piano è destinato essenzialmente alla zona notte, dove trovano posto un disimpegno, quattro ampie camere, due servizi igienici, un altro ambiente, tutto molto armonico, funzionale, ricco di dettagli. I balconi si articolano su ogni facciata, mettendo in collegamento ogni ambiente. La mansarda/sottotetto rappresenta il coronamento della villa, la quale nonostante non sia abitabile, si presenta attualmente come un elegante e unico ambiente, ben rifinito e organizzato, con annesso servizio igienico e balconcini su tre facciate. Come detto, la villa risulta ben rifinita al civile da ogni punto di vista, con pavimentazione in parte in ceramica lucida, in parte in legno (listelli/laminato di qualità superiore), pareti con intonaco e relativa pitturazione di vari colori, controsoffitti con parte degli impianti alloggiati. Il portone d'ingresso è in legno, architettonicamente molto importante, come del resto lo sono le porte interne di colore bianco. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, dalla forma insolita. Al piano terra vi sono anche delle grate di sicurezza. I balconi sono tutti pavimentati e delimitati da ringhiera metallica in bello stile e porzioni di muretto. I servizi igienici sono semi-nuovi, eleganti e ottimamente attrezzati con sanitari e rubinetteria di qualità, vasca idromassaggio e cabina doccia multi getto. La dotazione impiantistica è rappresentata dall'impianto elettrico, idrico, termico con caldaia, ventilconvettori in alcuni ambienti, impianto canalizzato in altri, impianto allarme, impianto TV, impianto di scarico. L'altezza interna è pari a circa 2,70 m al piano terra, 2,60 m al primo, h max = 3,40 m al piano sottotetto. Come vedremo al proposito del corpo B del lotto unico, le pertinenze al piano interrato sono costituite da una taverna funzionale, da un'autorimessa e da un locale tecnico. L'accesso avviene dalla strada pubblica, via Oriolo Calabro, attraverso un cancello in ferro automatico in bello stile oltre il quale, attraverso la particella n. 32 intestata al debitore, conduce alla particella n. 716, attraverso un percorso ben delineato, pavimentato, molto elegante, in armonia con la villa pignorata. La villa risulta identificata in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 46 del comune di Castrovillari (CS) particella n. 716 sub. n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 464,81. La zona è periferica o quasi, con vicinanza ad alcune attività e servizi, quali un centro commerciale. Lo spostamento avviene solo con l'automobile. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, salvo alcuni locali infiltrazioni d'acqua in corrispondenza degli infissi del vano scale, che devono essere arrestate, eliminate al fine di preservare questa parte della costruzione.

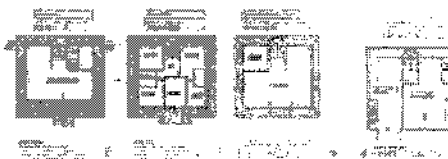
La superficie commerciale è determinata nella sezione specifica del programma di redazione della perizia (T.O.).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VILLA SINGOLA	260,00	x	100 %	=	260,00
BALCONI E SUPERFICI SCOPERIE	183,00	x	25 %	=	45,75
TERRENO CIRCOSTANTE - PART. 716	1.500,00	x	7 %	=	105,00
PERTINENZE AL PIANO INFERRATO: taverna/cantina	100,00	x	50 %	=	50,00
MANSARDA/SOTTOTETTO	60,00	x	80 %	=	48,00
PERTINENZA AL PIANO INTERRATO: autorimessa	60,00	x	50 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>2.163,00</b>				<b>538,75</b>



PIANTE RAGGRUPPATE: tutti i piani - stato di fatto

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - SECONDO SEMETRE 2021 (14/09/2022)

Domanda: sufficiente

Offerta: bassa di questa tipologia

Tempo di rivendita o di assorbimento: un trimestre

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 960,00

Note: Considerando le caratteristiche complessive della villa, il terreno circostante, le finiture in generale, l'ubicazione, il prezzo unitario è tendenzialmente maggiore.

BORSINO IMMOBILIARE (14/09/2022)

Domanda: sufficiente

Offerta: limitata per questo genere di immobile

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/quattro mesi  
Valore minimo: 930,00  
Valore massimo: 1.300,00  
Note: I valori unitari sono maggiormente aderenti alla realtà.  
AGENZIE OPERANTI SUL TERRITORIO (14/09/2022)  
Domanda: sufficiente  
Offerta: limitata per questa tipologia di immobile  
Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/quattro mesi  
Valore minimo: 900,00  
Valore massimo: 1.350,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

La stima si svolge sinteticamente a partire dal valore unitario ordinario ( $V_u$ ) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:

$$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum \text{sup}}$$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario,  $V_u$ , per la superficie dell'immobile,  $\text{sup}$ , mentre le differenze saranno computate mediante coefficienti di differenziazione ( $c$ ), o con aggiunte e detrazioni ( $A/D$ ):

$$V_m = V_u \times \text{sup} \times c \pm A/D$$

Allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario  $V_u$  dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del  $V_u$  sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata e la banca dati in possesso del sottoscritto. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al 2° semestre dell'anno 2021 e con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del  $V_u$ . Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno

rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il valore unitario ordinario  $V_u$  che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere le seguenti:

- ubicazione/quartiere;
- tipologia edificio/epoca di costruzione/livelli/dimensioni/cortili;
- consistenza/superfici interne/balconi/pertinenze;
- livello di piano;
- esposizione;
- luminosità;
- panoramicità;
- impianti;
- stato di manutenzione generale;
- servizi;

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale, meno le eventuali detrazioni  $D$  relative ai costi stimati per regolarizzazioni, applicando la seguente formula:

$$V_m = V_u \times \text{sup} - D$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 538,75 x 1.080,00 = 581.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 581.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 581.850,00

BENI IN CASTROVILLARI VIA ORIOLO CALABRO 11, FRAZIONE CONTRADA PIETRAPIANA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CASTROVILLARI via ORIOLO CALABRO 11, frazione CONTRADA PIETRAPIANA per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locali al piano interrato costituiti da una tavernetta con servizi igienici separata da un'autorimessa, dai locali tecnici, funzionali alla villa nella sua complessità e parte dell'intercapedine ispezionabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 716 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: contrada Pietrapiana snc, piano: S1, intestato derivante da 46-716-2 CATEGORIA F/4 IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Coerenze: CONFINA DA OGNI LATO CON TERRENO DISTINTO DALLA PARTICELLA N. 716. SUPERIORMENTE CON IL CORPO A DEL LOTTO FORMATO, OVVERO SUB. N.1 CON CUI RISULTA DIRETTAMENTE COLLEGATO DA SCALA INTERNA.

Costituisce una pertinenza della villa.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



vista interna globale della tavernetta al piano interrato



vista interna dell'autorimessa al piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro città ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



foto scattata appena oltre l'ingresso



vista aerea, via Oriolo C. II - CASTROVILLARI

SERVIZI

centro commerciale

da chi sopra da a molto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

ottima nella verde

panoramicità:

buona

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	538,75	0,00	581.850,00	581.850,00
B	cantina	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>581.850,00 €</b>	<b>581.850,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' stato formato un unico lotto, costituito dai corpi A e B, vendibile singolarmente. Il valore € 0,00 del corpo B, non ha nessun significato economico, in quanto il corpo B, è stato valutato all'interno del CORPO A, essendo una pertinenza della villa nel suo complesso.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	<b>€. 17.455,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 71.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 492.894,50</b>

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

Riduzione del valore del 3% 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:	<b>€. 14.786,84</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 478.107,67</b>

data 15/09/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCO SAPIA

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO**  
**N. 33-2022 R.G.E.I. VERTENTE TRA**

**PENELOPE SPV S.R.L.**

**contro**

**G.E. DOTT. ALESSANDRO PAONE**  
**CUSTODE AVV. GRISOLIA STEFANO**  
**C.T.U. ING. FRANCESCO SAPIA**  
**nota integrativa del 19.11.2022**

**NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IL 15.09.2022**



**LUOGO DEL DEPOSITO TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ing. Francesco SAPIA**

**ing. Francesco SAPIA**  
**piazza Bologna n. 24 – 87064 – Corigliano - Rossano (Cs) "A.U. ROSSANO"**  
**cell. 347.7003562**  
**e-mail: [ingfranco.sapia@alice.it](mailto:ingfranco.sapia@alice.it)**  
**PEC: [francesco.sapia.d58546@ingpec.eu](mailto:francesco.sapia.d58546@ingpec.eu); [ingfrancesco.sapia@pec.it](mailto:ingfrancesco.sapia@pec.it)**



La presente relazione rappresenta la risposta alla richiesta di chiarimenti, fatta pervenire a mezzo PEC del 25.10.2022, da parte del delegato avv. Stefano Grisolia, su sollecitazione del G.E. dott. Alessandro Paone, nell'ambito della procedura esecutiva 33/2022 R.G.E.I.

Prossima udienza 13.12.2022.

Rappresenta di fatto un'appendice/nota integrativa della perizia depositata il 15.09.2022.

- i. Il programma di compilazione TRIBU OFFICE, impone il riempimento di diversi campi, alcuni dei quali vanno selezionati in un menu contestuale a tendina.

Nella fattispecie, l'aggettivo criticità "ALTA" è la massima possibile indicabile, non vi sono alternative preimpostate ed esprime evidentemente una situazione sfavorevole. Con la dicitura NON CONFORME E NON REGOLARIZZABILE, ~~anche questa impiantata dal software redattore~~, ho inteso l'impossibilità a regolarizzare le difformità rilevate e ampiamente descritte, anche con elaborati grafici di confronto, attraverso un regolare processo tecnico - amministrativo che prevede l'eventuale rilascio o la presentazione di conveniente titolo abilitativo edilizio in sanatoria, secondo D.P.R. 380/2001, Testo Unico EDILIZIA. Non essendo conforme e neppure regolarizzabile sotto il profilo amministrativo, l'unica attività che deve essere messa in atto per eliminare gli abusi, è procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi secondo progetto approvato.

Sono stati infatti precisati, con una certa approssimazione, i presunti costi di demolizione, detratti dal valore stimato.

Laddove a pag. 5, penultimo rigo, riporto: "le difformità sono regolarizzabili mediante" ...omissis, preciso che è sempre Tribù Office che nella sua struttura, prevede una sezione dedicata alle difformità, da cui deriva la dicitura. In tale sezione occorre spuntare SI o NO. Nel caso in esame, durante la compilazione è rimasto attivo il campo SI, mentre sarebbe stato forse più opportuno, selezionare NO, seguita dalla corretta descrizione delle difformità, delle demolizioni e del ripristino di fatto avvenuta, anche se eliminare le difformità con lavori di abbattimento, corrisponde a regolarizzare l'immobile.

Confermo in ogni modo che le difformità riscontrate non sono sanabili da un punto di vista amministrativo e che la strada da seguire è rappresentata da lavori di demolizione e ripristino, secondo progetto originario depositato, i quali permetterebbero di fatto una regolarizzazione del fabbricato.

ii. L'immobile oggetto di pignoramento, distinto dalla part. n. 716 del foglio di mappa n. 46 del comune di Castrovillari (CS), sub. n. 1 e 2, include tutto il terreno circostante, all'interno del quale il fabbricato vero e proprio risulta contenuto, libero da ogni lato. La particella n. 716 al catasto terreni rappresenta un ENTE URBANO di 2.030,00 m<sup>2</sup> ottenuto in occasione della modifica della qualità colturale del terreno e successivo inserimento in mappa del fabbricato. Su tale area è possibile transitare per accedere agli immobili distinti dai subalterni n. 1 e n. 2, mentre per l'accesso, riporto quanto specificato a pag. 2 della perizia:

**"l'accesso alla particella n. 716, quindi alla villa, avviene dalla particella n. 32 foglio di mappa n. 46 comune di castrovillari, di proprietà dello stesso debitore. nel progetto approvato l'accesso risulta correttamente indicato nella planimetria generale".**

Aggiungo che a cavallo tra le part. n. 32 e n. 26 intestate allo stesso debitore, nella mappa catastale ufficiale è delineato il percorso di accesso, a mezzo di due linee tratteggiate parallele, fino ad arrivare all'interno alla part. n. 716.

Si allega estratto di mappa con evidenziate le particelle in esame e il percorso di accesso.

Corigliano – Rossano (CS) 19.11.2022

Il CTU

ing. Francesco Sapia

E=1:5910

Da: TORTORICI MARIA DONATA Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e29f916142d31e09609b9fec8214568b

I Particella: 716

