



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**87/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLs 2018 S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Alfonso Rago

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/04/2022

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Paolo Tomei**

CF: TMOPLA87A30B774R

con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8

telefono: 0983514865

email: archptomei@gmail.com

PEC: paolotomei@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2021

## LOTTO 1

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

**A**

deposito artigianale a FRASCINETO viale Europa 20, della superficie commerciale di 44,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale deposito oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza sviluppato su due livelli fuori terra, piano seminterrato e sottotetto. Secondo le dichiarazioni del costruttore riportate nella documentazione tecnico-amministrativa reperita, il manufatto sarebbe stato realizzato nel periodo tra il 1970 ed il 1977.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 633 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: viale Europa, piano: T, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: L'unità immobiliare confina ad est con l'immobile identificato con il subalterno 2 [REDACTED] a nord con viale Europa, a sud, ovest e superiormente con l'immobile identificato con il subalterno 4 (anch'esso oggetto di pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra (terra, primo e sottotetto) ed 1 parzialmente interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 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:	€. 14.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	22/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/05/2009 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. 35064/14061 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Cosenza ai nn. 2649 RP, 15311 RG, a favore di Banca di credito cooperativo della Sibaritide - Spezzano Albanese - Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 175000

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/06/2021 a firma del Tribunale Civile di Castrovillari ai nn. 1037 di repertorio, trascritto il 21/07/2021 a Cosenza ai nn. 19863 RG, 15784 RP, a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Scrittura privata, stipulata il 06/12/1995 a firma del Notaio La Gamma Giorgio al n. 34110 di repertorio, trascritta il 05/01/1996 a Cosenza ai nn. 274 RG, 237 RP, a favore di Comune di Frascineto, contro [REDACTED] derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Il Sig. [REDACTED] o (genitore del Sig. [REDACTED] o, nonchè costruttore del fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di trattazione) con il presente atto si obbligava a praticare per eventuale cessione del fabbricato un prezzo massimo di vendita non superiore a quello determinato dal Comune di Frascineto, per eventuale locazione dello stesso a praticare un canone annuo non superiore al 3.85% del prezzo massimo come sopra fissato per la vendita. Detti obblighi hanno avuto la durata di anni 20.

## 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 8 settembre 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 27 luglio 2021 a firma del Notaio Marco Galletti. Detta documentazione è stata successivamente integrata in data 3 novembre 2021 con relazione redatta in pari data dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy.

Le relazioni risalgono sino all'atto di donazione del 11/01/1994 ed alla dichiarazione di successione del 02/05/1994 con cui il [REDACTED] ha acquisto la proprietà del bene in trattazione.



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]  
per la quota di 1/1, in forza della denuncia di successione del coniuge Sig. [redacted] dal [redacted] registrata il 07/06/2013 a Castrovillari al n. 571 vol. 9990, trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9109 RG, 7584 RP.

In morte di [redacted] sono stati chiamati a succedergli la coniuge [redacted] ed i figli [redacted]

Risulta accettazione tacita di eredità a favore di [redacted] hanno rinunciato all'eredità) trascritta a Cosenza il 10/08/2020 ai nn. 17953 RG, 12893 RP.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]  
per la quota di 1/2, in forza della denuncia di successione della Sig.ra [redacted] (dal 10/02/1992 fino al 19/10/2012) registrata il 31/03/1994 presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari al n. 137 vol. 275, trascritta a Cosenza il 19/09/1994 ai nn. 22483 RG, 18958 RP.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 del diritto di proprietà.

Proprietà devoluta per testamento ricevuto dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 06/12/1991 rep. 299, pubblicato il 21/03/1992 e registrato a Cosenza il 07/04/1992 al n. 1507 serie 1.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 29/10/2021 ai numeri 30268 RG, 24371 RP (scaturita dall'atto di mutuo del Notaio Stefano Camilleri del 28/05/2009).

Perrone Mario

per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 11/01/1994 fino al 19/10/2012) stipulato il 11/01/1994 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio al n. 34267 di repertorio, trascritto il 10/02/1994 a Cosenza ai nn. 3582 RP, 3999 RG.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Donazione ricevuta [redacted] (Cerchiara di Calabria 27/01/1922).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 64/96, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, presentata il 29/10/1986 con il n. 4021 di protocollo, rilasciata il 23/01/1996 con il n. 64 di protocollo.  
Pratica n. 359/1986

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta conforme.



Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Frascineto (allegato n. 6) si è appreso che l'edificio identificato al foglio di mappa n. 11 particella 633, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è stato realizzato dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in totale assenza di concessione edilizia e che in data 29 ottobre 1986 è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 4021 ai sensi della Legge 47/85.

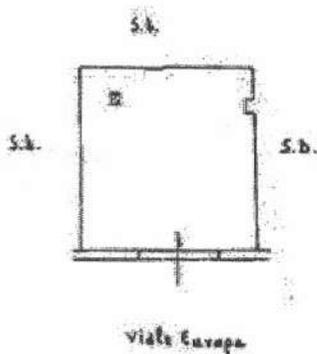
Il comune di Frascineto, visti:

- il versamento dell'oblazione e del contributo relativo alle opere di urbanizzazione;
- la perizia giurata sullo stato e le dimensioni delle opere eseguite in assenza di autorizzazione amministrativa;
- il certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza in data 08/02/1995 prot. n. 1115;
- l'atto unilaterale d'obbligo registrato in Castrovillari in data 11/12/1995 al n. 250 con il quale i richiedenti, impegnandosi a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato prezzi determinati dal comune di Frascineto e cedendo le aree già destinate a strada pubblica all'ente medesimo, hanno usufruito ai sensi della Legge Regionale n. 25 del 02/05/1985 della diminuzione, in misura del 50%, dell'importo degli oneri di urbanizzazione e lo scomputo totale del contributo dovuto per il costo di costruzione

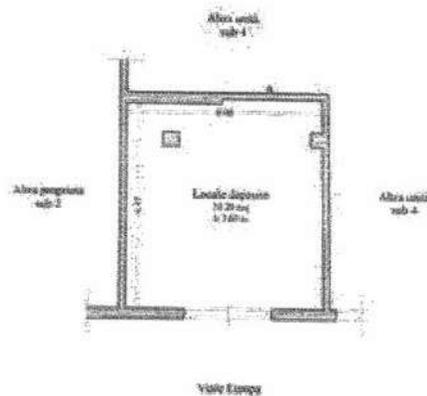
ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 64 del 23 gennaio 1996.

Si ritiene doveroso evidenziare che alcun elaborato grafico relativo al fabbricato oggetto di sanatoria è stato reperito nel fascicolo della pratica. Con molta probabilità la concessione edilizia in sanatoria venne rilasciata dal comune di Frascineto sulla base della relazione tecnica e delle planimetrie catastali degli immobili costituenti l'edificio.

La conformità dell'unità immobiliare oggetto di trattazione è stata quindi verificata in relazione alla planimetria catastale della medesima presentata in data 01/12/1993.



Planimetria catastale allegata alla domanda di sanatoria



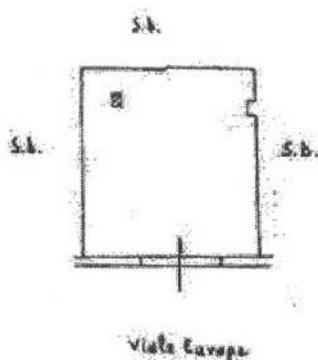
Planimetria stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

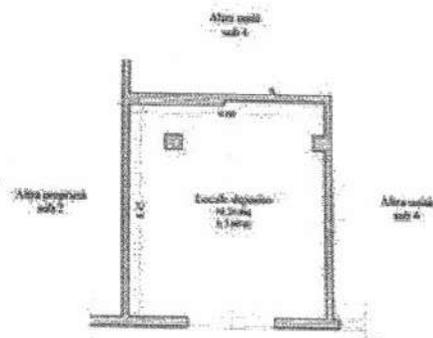
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN FRASCINETO VIALE EUROPA 20

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a FRASCINETO viale Europa 20, della superficie commerciale di 44,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

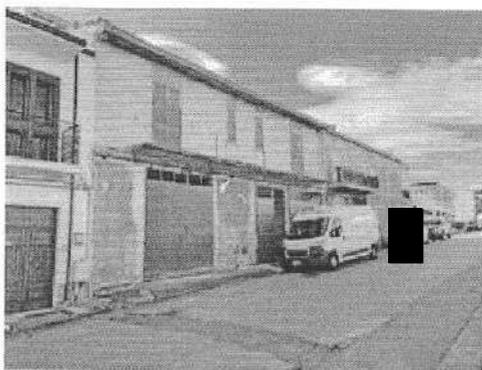
Il locale deposito oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza sviluppato su due livelli fuori terra, piano seminterrato e sottotetto. Secondo le dichiarazioni del costruttore riportate nella documentazione tecnico-amministrativa reperita, il manufatto sarebbe stato realizzato nel periodo tra il 1970 ed il 1977.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

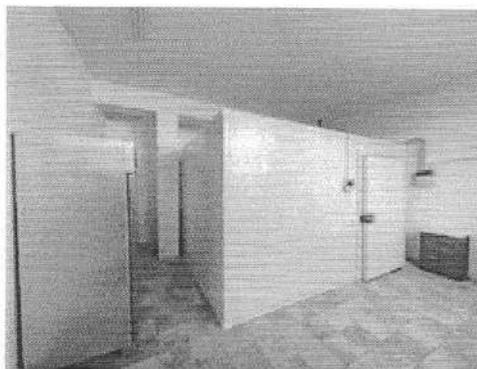
- foglio 11 particella 633 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: viale Europa, piano: T, intestato a [REDACTED]. Coerenze: L'unità immobiliare confina ad est con l'immobile identificato con il subalterno 2 (proprietà [REDACTED]), a nord con viale Europa, a sud, ovest e superiormente con l'immobile identificato con il subalterno 4 (anch'esso oggetto di pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra (terra, primo e sottotetto) ed 1 parzialmente interrato.





Edificio in trattazione - foto da viale Europa



Interno del locale deposito

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Frascineto - ubicazione immobile

#### 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:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su 4 livelli (piano seminterrato, terra, primo e sottotetto) con struttura portante in



cemento armato. L'unità immobiliare confina ad est con il locale deposito identificato con il subalterno 2, a nord con viale Europa, a sud, ovest e superiormente con l'immobile identificato con il subalterno 4.

Il bene ha accesso indipendente da viale Europa e dispone di una superficie utile di circa 39 mq (altezza interna 3.60 m). Attualmente ospita al suo interno una cella frigorifera per la conservazione di prodotti alimentari.

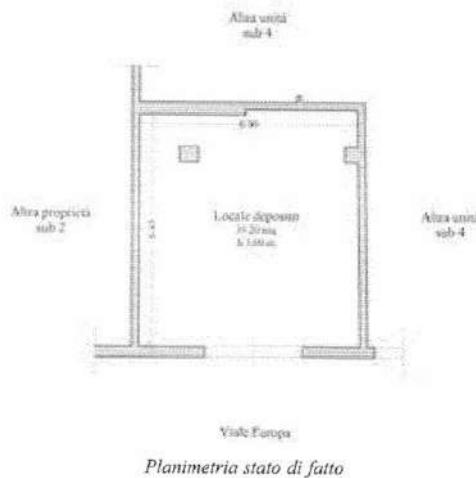
Il locale risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, intonacato con finitura al civile e tinteggiato con idropittura. E' dotato di impianti tecnologici regolarmente funzionanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10).

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Frascineto, in zona centrale - centro storico e aree limitrofe, aventi destinazione box, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate indica, relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, un valore/mq variabile da un minimo di 275.00 euro ad un massimo di 380.00 euro.

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Frascineto, in zona centrale - centro storico e aree



limitrofe, aventi destinazione magazzino, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate indica, relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, un valore/mq variabile da un minimo di 240.00 euro ad un massimo di 370.00 euro.

In considerazione dell'ubicazione del bene, delle caratteristiche costruttive e del suo stato conservativo ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 320.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 320,00 = 14.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.080,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	44,00	0,00	14.080,00	14.080,00
				<b>14.080,00 €</b>	<b>14.080,00 €</b>

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: **€. 14.080,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 80,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** (in corso di costruzione) a FRASCINETO viale Europa per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza sviluppato su due livelli fuori terra, piano seminterrato e sottotetto. Secondo le dichiarazioni del costruttore riportate nella documentazione tecnico-amministrativa reperita, il manufatto sarebbe stato realizzato nel periodo tra il 1970 ed il 1977.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00 m (piano primo). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 633 sub. 4 (catasto fabbricati) categoria F/3, indirizzo catastale: viale Europa, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Al piano terra l'unità immobiliare confina a nord con viale Europa, ad ovest con i locali deposito identificati con i subalterni 1 e 2, a sud con l'abitazione identificata con il subalterno 3 ed a ovest con la particella 554.

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 parzialmente interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	317,00 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:	€. 79.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data della valutazione:	22/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Unità immobiliare allo stato rustico.

### 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 **volontaria**, stipulata il 28/05/2009 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. 35064/14061 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Cosenza ai nn. 2649 RP, 15311 RG, a favore di Banca di credito cooperativo della Sibaritide - Spezzano Albanese - Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 175000

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

pignoramento, stipulato il 28/06/2021 a firma del Tribunale Civile di Castrovillari ai nn. 1037 di repertorio, trascritto il 21/07/2021 a Cosenza ai nn. 19863 RG, 15784 RP, a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Scrittura privata, stipulata il 06/12/1995 a firma del Notaio La Gamma Giorgio al n. 34110 di repertorio, trascritta il 05/01/1996 a Cosenza ai nn. 274 RG, 237 RP, a favore del Comune di Frascineto, contro [REDACTED], derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Il Sig. [REDACTED], nonchè costruttore del fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di trattazione) con il presente atto si obbligava a praticare per eventuale cessione del fabbricato un prezzo massimo di vendita non superiore a quello determinato dal Comune di Frascineto, per eventuale locazione dello stesso a praticare un canone annuo non superiore al 3.85% del prezzo massimo come sopra fissato per la vendita. Detti obblighi hanno avuto la durata di anni 20.

#### 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 8 settembre 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 27 luglio 2021 a firma del Notaio Marco Galletti. Detta documentazione è stata successivamente integrata in data 3 novembre 2021 con relazione redatta in pari data dal Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy.

Le relazioni risalgono sino all'atto di donazione del 11/01/1994 ed alla dichiarazione di successione del 02/05/1994 con cui il [REDACTED] ha acquisto la proprietà del bene in trattazione.



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza della denuncia di successione del coniuge [REDACTED] (dal 19/10/2012), registrata il 07/06/2013 a Castrovillari al n. 571 vol. 9990, trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9109 RG, 7584 RP.

In morte di [REDACTED] sono stati chiamati a succedergli la coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED].

Risulta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] (i quali hanno rinunciato all'eredità) trascritta a Cosenza il 10/08/2020 ai nn. 17953 RG, 12893 RP.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza della denuncia di successione della [REDACTED] registrata il 31/03/1994 presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari al n. 137 vol. 275, trascritta a Cosenza il 19/09/1994 ai nn. 22483 RG, 18958 RP.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 del diritto di proprietà.

Proprietà devoluta per testamento ricevuto dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 06/12/1991 rep. 299, pubblicato il 21/03/1992 e registrato a Cosenza il 07/04/1992 al n. 1507 serie 1.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 29/10/2021 ai numeri 30268 RG, 24371 RP (scaturita dall'atto di mutuo del Notaio Stefano Camilleri del 28/05/2009).

Perrone Mario

per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 11/01/1994 fino al 19/10/2012) stipulato il 11/01/1994 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio al n. 34267 di repertorio, trascritto il 10/02/1994 a Cosenza ai nn. 3582 RP, 3999 RG.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Donazione ricevuta [REDACTED] (Cerchiara di Calabria 27/01/1922).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 64/96, [REDACTED], per lavori di costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, presentata il 29/10/1986 con il n. 4021 di protocollo, rilasciata il 23/01/1996 con il n. 64 di protocollo.  
Pratica n. 359/1986

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Frascineto (allegato n. 6) si è



appreso che l'edificio identificato al foglio di mappa n. 11 particella 633, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è stato realizzato dai [redacted] e [redacted] in totale assenza di concessione edilizia e che in data 29 ottobre 1986 è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 4021 ai sensi della Legge 47/85.

Il comune di Frascineto, visti:

- il versamento dell'oblazione e del contributo relativo alle opere di urbanizzazione;
- la perizia giurata sullo stato e le dimensioni delle opere eseguite in assenza di autorizzazione amministrativa;
- il certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza in data 08/02/1995 prot. n. 1115;
- l'atto unilaterale d'obbligo registrato in Castrovillari in data 11/12/1995 al n. 250 con il quale i richiedenti, impegnandosi a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato prezzi determinati dal comune di Frascineto e cedendo le aree già destinate a strada pubblica all'ente medesimo, hanno usufruito ai sensi della Legge Regionale n. 25 del 02/05/1985 della diminuzione, in misura del 50%, dell'importo degli oneri di urbanizzazione e lo scomputo totale del contributo dovuto per il costo di costruzione

ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 64 del 23 gennaio 1996.

Si ritiene doveroso evidenziare che alcun elaborato grafico relativo al fabbricato oggetto di sanatoria è stato reperito nel fascicolo della pratica. Con molta probabilità la concessione edilizia in sanatoria venne rilasciata dal comune di Frascineto sulla base della relazione tecnica, elaborato planimetrico e planimetrie catastali degli immobili costituenti l'edificio.

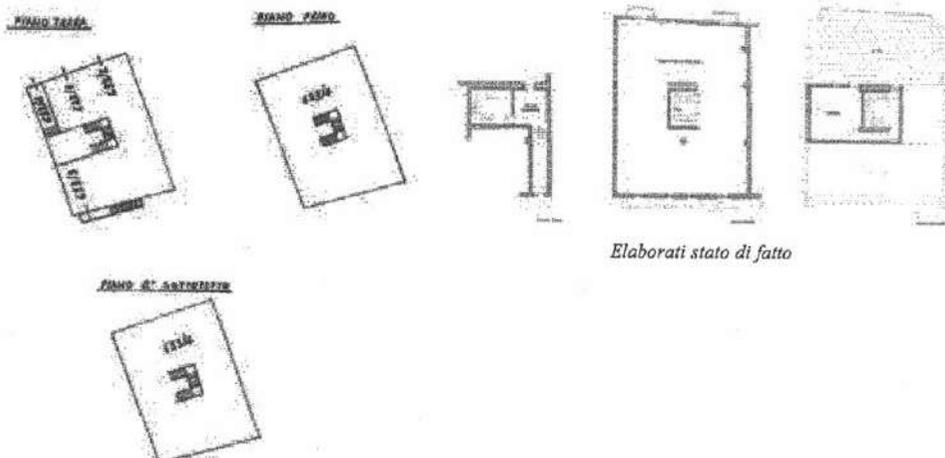
Relativamente all'immobile oggetto di trattazione, privo di planimetria catastale poiché allo stato rustico (censito in banca dati catastale in categoria F/3 - in corso di costruzione), è presente nel fascicolo specifica relazione descrittiva.

La conformità dell'unità immobiliare oggetto di trattazione è stata quindi verificata sulla scorta della relazione appena citata e dell'elaborato planimetrico relativo al fabbricato.

Nel pianerottolo di accesso al piano terra, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di trattazione, è stata realizzata una porta d'ingresso all'unità abitativa identificata con il subalterno 3.

Costi di regolarizzazione (ripristino stato dei luoghi):

- Chiusura porta di accesso all'abitazione individuata con il subalterno 3 : €.250,00



Elaborato planimetrico presente in banca dati catastale

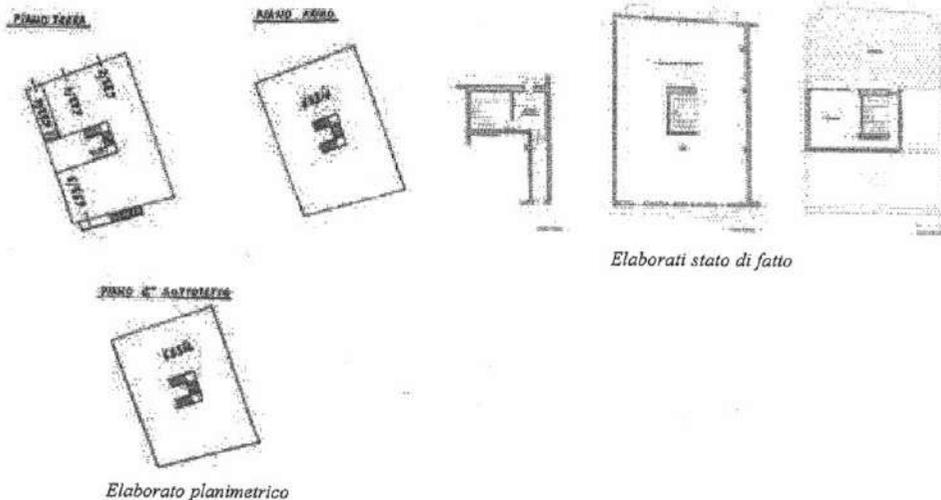


## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile censito in banca dati catastale in categoria F/3 - in corso di costruzione. Per unità dichiarate in detta categoria non vige l'obbligo di presentazione della relativa planimetria catastale. La conformità è stata quindi verificata esclusivamente in riferimento all'elaborato planimetrico dell'edificio a cui la medesima appartiene.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFEORMITÀ**

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

## BENI IN FRASCINETO VIALE EUROPA APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

appartamento (in corso di costruzione) a FRASCINETO viale Europa per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza sviluppato su due livelli fuori terra, piano seminterrato e sottotetto. Secondo le dichiarazioni del costruttore riportate nella documentazione tecnico-amministrativa reperita, il manufatto sarebbe stato realizzato nel periodo tra il 1970 ed il 1977.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00 m (piano primo). Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 633 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale Europa, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Al piano terra l'unità immobiliare confina a nord con viale Europa, ad ovest con i locali deposito identificati con i subalterni 1 e 2, a sud con l'abitazione identificata con il subalterno 3 ed a ovest con la particella 554.



L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 parzialmente interrato.

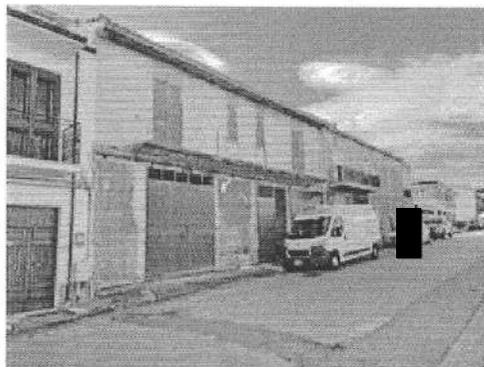
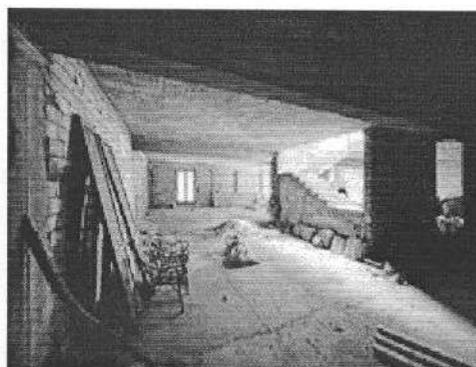


Foto da viale Europa



Interno piano primo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Frascineto - Ubicazione del bene

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa oggetto di procedimento è ubicata ai piani terra, primo e sottotetto di un fabbricato



di maggiore consistenza con struttura portante in cemento armato e copertura lignea (manto realizzato con coppi in laterizio). La medesima si trova allo stato rustico, risultando priva di impianti tecnologici, divisioni interne e qualsiasi tipo di finitura, fatta eccezione per il vano di ingresso.

Entrando da viale Europa si giunge al pianerottolo di accesso al vano scala centrale. Benchè detto ingresso costituisca una pertinenza esclusiva dell'immobile in trattazione, così come riscontrabile dall'elaborato planimetrico del fabbricato presente in banca dati catastale, in corrispondenza del pianerottolo è stato realizzato un accesso all'unità abitativa individuata con il subalterno 3.

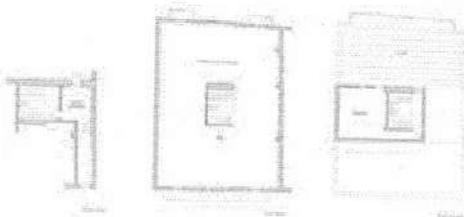
I piani superiori, come già accennato, si trovano allo stato rustico: il piano primo si compone di un unico spazio di circa 212 mq calpestabili, libero da qualunque forma di partizione distributiva. Il piano dispone di aperture e balconi sui fronti opposti nord e sud. Il piano sottotetto dispone di una zona centrale di circa 28 mq, con altezza utile variabile da un minimo di 2.00 m ad un massimo di 2.90 m, ed un terrazzo esposto a sud di circa 95 mq. Quest'ultimo risulta ricoperto interamente da una lamiera metallica, probabilmente posizionata al fine di ridurre le infiltrazioni delle acque meteoriche dovute alla mancanza di opportune finiture.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie determinata	317,00	x	100 %	=	317,00
<b>Totale:</b>	<b>317,00</b>				<b>317,00</b>



Elaborati stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima di un bene la scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta, tra l'altro, dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato del manufatto in trattazione è certamente da scartare, non risultando adatto alla valutazione di immobili, quali quelli in corso di costruzione (stato rustico), per i quali non sia riscontrabile una quantità di alienazioni sufficiente da poter estrapolare dati per un confronto diretto.

Occorrerà quindi ricorrere a metodologie indirette, attuabili mediante:

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene consentendo di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;



- un approccio tecnico, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.

Ulteriori aspetti economici derivanti dalle metodologie indirette citate, sono:

- il valore di trasformazione, considerato nell'eventualità in cui il bene non abbia mercato ma sia suscettibile di trasformazione in un altro che abbia una maggiore appetibilità;
- il valore di surrogazione, considerato quando non sia possibile la trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di fornire le stesse utilità; in tal caso se ne ricercherà il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo, mediante il procedimento del valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, considerato qualora il bene sia parte integrante di un complesso omogeneo e quindi il suo valore dipenda dalla sua condizione di bene accessorio.

L'immobile oggetto di valutazione si trova allo stato rustico; non risulta essere dotato di impianti tecnologici e finiture di alcun tipo. Il reperimento di compravendite di immobili gravanti nelle medesime condizioni da cui poter estrapolare dati utili alla stima è alquanto arduo. Ben diversa è invece l'individuazione di dati relativi ad alienazioni di abitazioni definite dal punto di vista edilizio ed impiantistico. Ragion per cui si ritiene che la metodologia maggiormente attendibile per la stima del valore del bene pignorato sia quella della determinazione del valore di trasformazione, corrispondente alla differenza tra il valore del bene finito all'esito della trasformazione ed i costi necessari alla sua trasformazione.

Relativamente alle abitazioni di tipo civile ubicate in zona centrale (centro storico ed aree limitrofe), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate riporta valori variabili da un minimo di 420.00 euro/mq ad un massimo di 610.00 euro/mq. Considerando l'ubicazione del bene, la sua conformazione ed ipotizzando un livello medio delle finiture ed impiantistico si utilizzerà un prezzo di riferimento di 600.00 euro/mq.

In merito ai costi sostenibili per il completamento del bene, non potendo procedere ad una loro puntuale computazione in mancanza di un'imprescindibile definizione progettuale (distribuzione interna, tipologia impianti, finiture, ecc.), si considererà un'incidenza unitaria di 350.00 euro/mq, desunta da analisi di mercato ed esperienza personale.

Ne deriva quindi un valore di mercato del bene corrispondente ad un valore di trasformazione determinato come di seguito riportato:

$$V_m = V_t = V_f - C_t = 600.00 \text{ euro/mq} - 350.00 \text{ euro/mq} = 250.00 \text{ euro/mq}$$

dove

- $V_m$  Valore di mercato
- $V_t$  Valore di trasformazione
- $V_f$  Valore del bene finito all'esito della trasformazione
- $C_t$  Costi da sostenere per la trasformazione

Considerando una superficie determinata (allegato 8) di 317 mq, il corrispondente valore dell'immobile è di 79.250,00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 79.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.250,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	317,00	0,00	79.250,00	79.250,00
				<b>79.250,00 €</b>	<b>79.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.000,00**

### 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 **€ 79.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2021

## LOTTO 3

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

**A**

negozio a FRASCINETO via Colonnello Pace, della superficie commerciale di 38,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura in cemento armato sviluppata su due livelli oltre al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 393 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: via Colonnello Pace, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B06399.1/1999)

Coerenze: Confinante a sud con edificio realizzato su terreno identificato con la particella 475, ad est e nord con l'immobile identificato con il subalterno 9, ad ovest con via Colonnello Pace, superiormente con unità abitativa contraddistinta con il subalterno 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 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:	€. 22.019,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data della valutazione:	22/04/2022

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

L'immobile è attualmente destinato a sala giochi. Da quanto riferito dal [REDACTED] in occasione del sopralluogo presso il bene, il medesimo sarebbe in conduzione senza alcun titolo dai gestori dell'attività commerciale confinante.

### 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 **volontaria**, stipulata il 28/05/2009 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. 35064/14061 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Cosenza ai nn. 2649 RP, 15311 RG, a favore di Banca di credito cooperativo della Sibaritide - Spezzano Albanese - Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 350000.  
Importo capitale: 175000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma del Tribunale Civile di Castrovillari al n. 1037 di repertorio, trascritta il 21/07/2021 a Cosenza ai nn. 19863 RG, 15784 RP, a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L., contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Scrittura privata, stipulata il 14/09/1994 a firma del Notaio La Gamma Giorgio al n. 32212 di repertorio, trascritta il 24/09/1994 a Cosenza ai nn. 19367 RP, 22944 RG, a favore di Comune di Frascineto, contro [REDACTED] derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.  
Il Sig. [REDACTED] con il presente atto si obbligava a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato un prezzo massimo di vendita determinato dal Comune di Frascineto. Detti obblighi hanno avuto la durata di anni 20".

#### 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 8 settembre 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 27 luglio 2021 a firma del Notaio Marco Galletti. Detta documentazione è stata successivamente integrata in data 3 novembre 2021 con relazione redatta in pari data dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy.

Le relazioni risalgono sino all'atto ricevuto in data 14 luglio 1973 dal Notaio Maroia Ferrari Graziadio (trascritto il 6 agosto 1973 ai nn. 15322 r.g., 55207 r.p.) con il quale i Signori [REDACTED] hanno acquisito la proprietà del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di trattazione.



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1973), con atto stipulato il 14/07/1973 a firma del Notaio Maroia Ferrari Graziadio, trascritto il 06/08/1973 a Cosenza ai nn. 15322 RG, 55207 RP.

Il titolo è riferito al suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata con la particella 393 subalterno 8

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza della denuncia di successione del coniuge Sig. [REDACTED] (dal 19/10/2012), registrata il 07/06/2013 a Castrovillari al n. 571 vol. 9990, trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9109 RG, 7584 RP.

In morte di [REDACTED] sono stati chiamati a succedergli la coniuge [REDACTED] ed i [REDACTED]

Risulta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]  
hanno rinunciato all'eredità) trascritta a Cosenza il 24/07/2013 ai nn. 19098 RG, 13413 RP.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1973 fino al 19/10/2012), con atto stipulato il 14/07/1973 a firma del Notaio Maroia Ferrari Graziadio, trascritto il 06/08/1973 a Cosenza ai nn. 15322 RG, 55207 RP.

Il titolo è riferito al suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata con la particella 393 subalterno 8

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 23/94, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, presentata il 30/04/1986 con il n. 1520 di protocollo, rilasciata il 27/09/1994 con il n. 23 di protocollo.  
Pratica n. 29/1986

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile, attualmente destinato ad attività commerciale, deriva dal frazionamento realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio di un'unità immobiliare destinata a locale deposito. Risulta inoltre essere stata realizzata una porta di collegamento con il locale commerciale confinante. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).



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

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura porta di collegamento con il locale commerciale confinante: € 250,00
- Sanzione amministrativa per richiesta permesso di costruire in sanatoria: € 516,00
- Oneri concessori: € 1.464,30
- Competenze tecniche: € 450,00

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Frascineto (allegato n. 6) si è appreso che l'edificio identificato al foglio di mappa n. 11 particella 393, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, è stato realizzato dai [REDACTED] in totale assenza di concessione edilizia e che in data 30 aprile 1986 è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 1520 ai sensi della Legge 47/85.

Il comune di Frascineto, visti:

- il versamento dell'oblazione e del contributo relativo alle opere di urbanizzazione;
- la perizia giurata sullo stato e le dimensioni delle opere eseguite in assenza di autorizzazione amministrativa;
- il certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza in data 15/03/1988 prot. n. 2438;
- l'atto unilaterale d'obbligo registrato in Castrovillari in data 15/09/1994 al n. 186 con il quale i richiedenti, impegnandosi a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato prezzi determinati dal comune di Frascineto, hanno usufruito ai sensi della Legge Regionale n. 25 del 02/05/1985 della diminuzione, in misura del 50%, dell'importo degli oneri di urbanizzazione e dello scomputo totale del contributo dovuto per il costo di costruzione

ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 27 settembre 1994.

Si ritiene doveroso evidenziare che alcun elaborato grafico relativo al fabbricato oggetto di sanatoria è stato reperito nel fascicolo della pratica. Con molta probabilità la concessione edilizia in sanatoria venne rilasciata dal comune di Frascineto sulla base della relazione tecnica, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali degli immobili costituenti l'edificio.

La relazione descrittiva presente in fascicolo specifica che oggetto di sanatoria sono state quattro distinte porzioni/unità catastali in cui si articolava il fabbricato ai tempi dell'abuso. In particolare l'edificio, a pianta irregolare, si componeva al piano terra, oltre che dall'ingresso ed il vano scala per l'accesso al piano primo, di tre ambienti adibiti a sgombero identificati con i subalterni da 1 a 3.

Il locale di sgombero contraddistinto con il subalterno 1 è stato successivamente frazionato, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia, generando le odierne unità individuate con i subalterni 8 e 9. Nell'ambito di detta attività di frazionamento le unità derivate sono state variate nella destinazione (catastale), divenendo locali commerciali. Attualmente risulta inoltre essere stata realizzata una porta di collegamento con il locale commerciale confinante (unità immobiliare non risultante in banca dati catastale, realizzata su suolo identificato con la particella 475, di proprietà dell'esecutata).

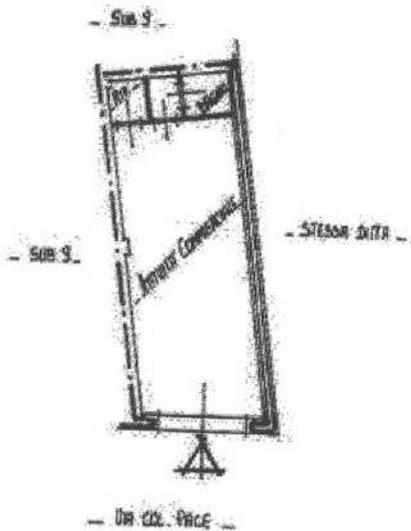
Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire ovvero di altro titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Relativamente al caso in trattazione, l'intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo non ha comportato variazione della cubatura esistente, né della sagoma dell'edificio; è consistito nel frazionamento e nel cambio di destinazione d'uso del locale da sgombero a commerciale.

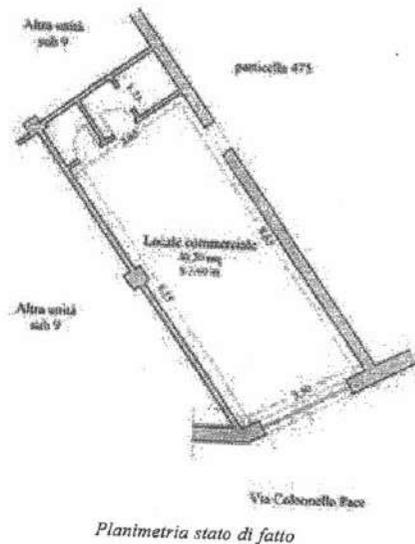
Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, costituisce mutamento della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata







Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN FRASCINETO VIA COLONNELLO PACE

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FRASCINETO via Colonnello Pace, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **[REDACTED]**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura in cemento armato sviluppata su due livelli oltre al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 393 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: via Colonnello Pace, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B06399.1/1999)

Coerenze: Confinante a sud con edificio realizzato su terreno identificato con la particella 475, ad est e nord con l'immobile identificato con il subalterno 9, ad ovest con via Colonnello Pace, superiormente con unità abitativa contraddistinta con il subalterno 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.



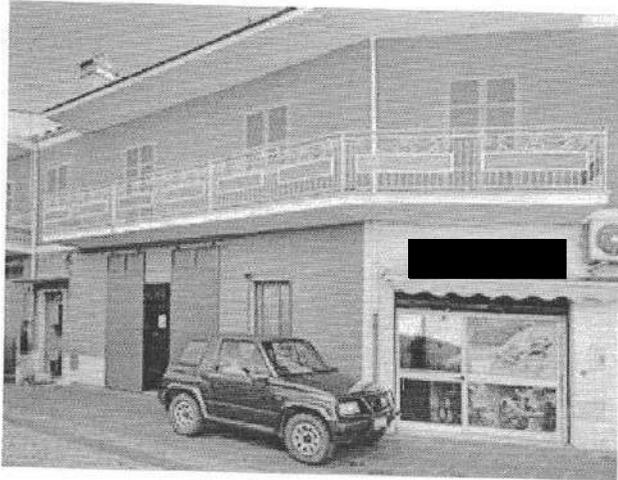


Foto da via Colonnello Pace



Foto interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Frascineto - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su 2 livelli. Il bene ha accesso indipendente da via Colonnello Pace e dispone di una superficie utile di circa 35 mq (altezza interna 3.60 m). Attualmente è destinato a sala giochi e comunica mediante una porta con il locale commerciale (bar) confinante a sud. Risulta dotato di servizio igienico con antibagno.

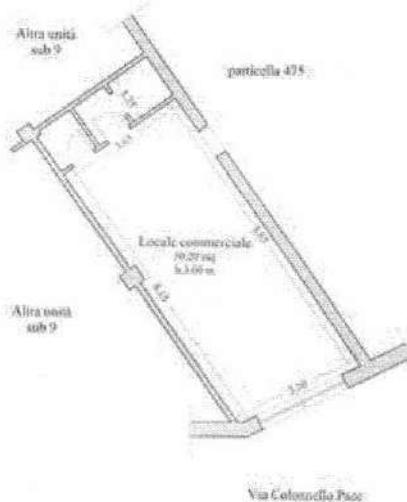
Il locale risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, intonacato con finitura al civile e tinteggiato con idropittura. E' dotato di impianti tecnologici regolarmente funzionanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata (allegato 8)	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>



Planimetria unità immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10).

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Frasinetto, in zona centrale - centro storico e aree limitrofe, aventi destinazione negozio, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle



entrate indica, relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, un valore/mq variabile da un minimo di 530.00 euro ad un massimo di 780.00 euro.

In considerazione dell'ubicazione del bene, delle caratteristiche costruttive e del suo stato conservativo ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 650.00 euro/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 38,00 x 650,00 = 24.700,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.700,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	negozio	38,00	0,00	24.700,00	24.700,00
				<b>24.700,00 €</b>	<b>24.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.680,30  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 22.019,70

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
Riduzione per arrotondamento: €. 19,70  
**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 22.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2021

## LOTTO 4

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

**A**

negozio a FRASCINETO via Colonnello Pace, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura in cemento armato sviluppata su due livelli oltre al sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 393 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Colonnello Pace, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B06399.1/1999)

Coerenze: Confinante a sud con edificio realizzato su terreno identificato con la particella 475, ad est con gli immobili identificati con i subalterni 5 e 10, a nord con via Colonnello Pace, ad ovest con l'unità contraddistinta con il subalterno 8 e superiormente con unità abitativa contraddistinta con il subalterno 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 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:	€. 35.771,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.750,00
Data della valutazione:	22/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 28/07/2015, con scadenza il 01/07/2021, registrato il 28/07/2015 a Castrovillari al n. 1144 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3000 euro/annui.

Scrittura privata con la quale è stata convenuta la locazione dell'immobile per la durata di anni 6 (tacito rinnovo) a decorrere dal 01/07/2015, con canone fissato in euro 3000.00 annui (rate mensili di euro 250.00).



#### 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 volontaria, stipulata il 28/05/2009 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. 35064/14061 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Cosenza ai nn. 2649 RP, 15311 RG, a favore di Banca di credito cooperativo della Sibaritide - Spezzano Albanese - Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 350000.  
Importo capitale: 175000

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

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma del Tribunale Civile di Castrovillari al n. 1037 di repertorio, trascritta il 21/07/2021 a Cosenza ai nn. 19863 RG, 15784 RP, a favore di BCC NPLS 2018 S.R.L., contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Scrittura privata, stipulata il 14/09/1994 a firma del Notaio La Gamma Giorgio al n. 32212 di repertorio, trascritta il 24/09/1994 a Cosenza ai nn. 19367 RP, 22944 RG, a favore di Comune di Frascineto, contro [REDACTED], derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.  
Il Sig. [REDACTED] (coniuge dell'esecutata) con il presente atto si obbligava a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato un prezzo massimo di vendita determinato dal Comune di Frascineto. Detti obblighi hanno avuto la durata di anni 20.

#### 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 8 settembre 2021 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 27 luglio 2021 a firma del Notaio Marco Galletti. Detta documentazione è stata successivamente integrata in data 3 novembre 2021 con relazione redatta in pari data dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy.



Le relazioni risalgono sino all'atto ricevuto in data 14 luglio 1973 dal Notaio Maroia Ferrari Graziadio (trascritto il 6 agosto 1973 ai nn. 15322 r.g., 55207 r.p.) con il quale i Signori [REDACTED] hanno acquisito la proprietà del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di trattazione.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

De Paola Marietta

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1973), con atto stipulato il 14/07/1973 a firma del Notaio Maroia Ferrari Graziadio, trascritto il 06/08/1973 a Cosenza ai nn. 15322 RG, 55207 RP.

Il titolo è riferito al suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata con la particella 393 subalterno 9.

De Paola Marietta

per la quota di 1/2, in forza della denuncia di successione del coniuge Sig. [REDACTED] (dal [REDACTED] registrata il 07/06/2013 a Castrovillari al n. 571 vol. 9990, trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9109 RG, 7584 RP.

In morte di [REDACTED] sono stati chiamati a succedergli la coniuge [REDACTED] e i [REDACTED]

Risulta accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] (dal [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità) trascritta a Cosenza il 24/07/2013 ai nn. 19098 RG, 13413 RP.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1973 fino al 19/10/2012), con atto stipulato il 14/07/1973 a firma del Notaio Maroia Ferrari Graziadio, trascritto il 06/08/1973 a Cosenza ai nn. 15322 RG, 55207 RP.

Il titolo è riferito al suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare identificata con la particella 393 subalterno 9.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 23/94, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre sottotetto non praticabile, presentata il 30/04/1986 con il n. 1520 di protocollo, rilasciata il 27/09/1994 con il n. 23 di protocollo.  
Pratica n. 29/1986

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile, attualmente destinato ad attività commerciale, deriva dal frazionamento realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio di una unità immobiliare destinata a locale deposito (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per richiesta permesso di costruire in sanatoria: €.516,00
- Oneri concessori: €.2.262,84
- Competenze tecniche: €.450,00

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Frascineto (allegato n. 6) si è appreso che l'edificio identificato al foglio di mappa n. 11 particella 393, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, è stato realizzato dai Sigg.ri [REDACTED] in totale assenza di concessione edilizia e che in data 30 aprile 1986 è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 1520 ai sensi della Legge 47/85.

Il comune di Frascineto, visti:

- il versamento dell'oblazione e del contributo relativo alle opere di urbanizzazione;
- la perizia giurata sullo stato e le dimensioni delle opere eseguite in assenza di autorizzazione amministrativa;
- il certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Cosenza in data 15/03/1988 prot. n. 2438;
- l'atto unilaterale d'obbligo registrato in Castrovillari in data 15/09/1994 al n. 186 con il quale i richiedenti, impegnandosi a praticare per eventuale cessione o locazione del fabbricato prezzi determinati dal comune di Frascineto, hanno usufruito ai sensi della Legge Regionale n. 25 del 02/05/1985 della diminuzione, in misura del 50%, dell'importo degli oneri di urbanizzazione e dello scomputo totale del contributo dovuto per il costo di costruzione

ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 27 settembre 1994.

Si ritiene doveroso evidenziare che alcun elaborato grafico relativo al fabbricato oggetto di sanatoria è stato reperito nel fascicolo della pratica. Con molta probabilità la concessione edilizia in sanatoria venne rilasciata dal comune di Frascineto sulla base della relazione tecnica, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali degli immobili costituenti l'edificio.

La relazione descrittiva presente in fascicolo specifica che oggetto di sanatoria sono state quattro distinte porzioni/unità catastali in cui si articolava il fabbricato ai tempi dell'abuso. In particolare l'edificio, a pianta irregolare, si componeva al piano terra, oltre che dall'ingresso ed il vano scala per l'accesso al piano primo, di tre ambienti adibiti a sgombero identificati con i subalterni da 1 a 3.

Il locale di sgombero contraddistinto con il subalterno 1 è stato successivamente frazionato, senza la presentazione di alcuna pratica edilizia, generando le odierne unità individuate con i subalterni 8 e 9. Nell'ambito di detta attività di frazionamento le unità derivate sono state variate nella destinazione (catastale), divenendo locali commerciali.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire ovvero di altro titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Relativamente al caso in trattazione, l'intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo non ha comportato variazione della cubatura esistente, né della sagoma dell'edificio; è consistito nel frazionamento e nel cambio di destinazione d'uso del locale da sgombero a commerciale.

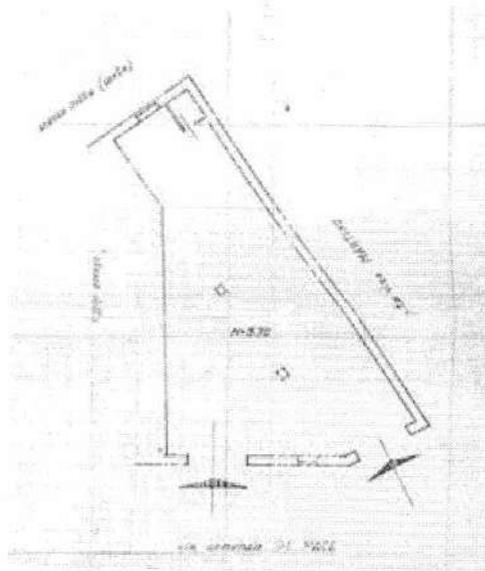
Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, costituisce mutamento della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata



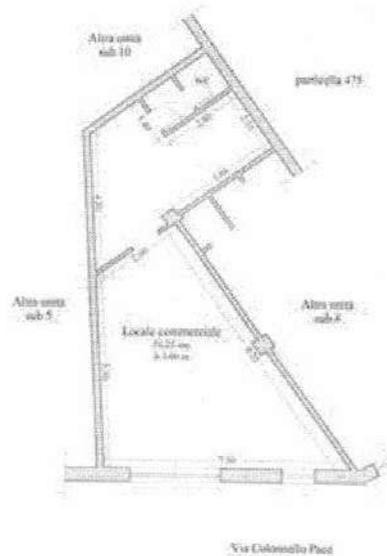
dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare il passaggio dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale.

Le difformità riscontrate sono quindi sanabili mediante presentazione di richiesta di permesso di costruire in sanatoria per frazionamento e cambio destinazione locale depositato in locali commerciali, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa e degli oneri connessi. Il cambio di destinazione d'uso varia infatti il carico urbanistico dell'immobile (diverso consumo di acqua, di carico nella fognatura, di uso di parcheggi etc.), ragion per cui comporta l'obbligo di corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione calcolati come differenza tra quanto già versato per la destinazione attuale e quanto si dovrebbe versare per la destinazione futura. Inoltre il cambio di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

Si rimanda all'allegato 11 per la determinazione degli oneri connessi dovuti per la sanatoria delle difformità.



Planimetria catastale sub 1



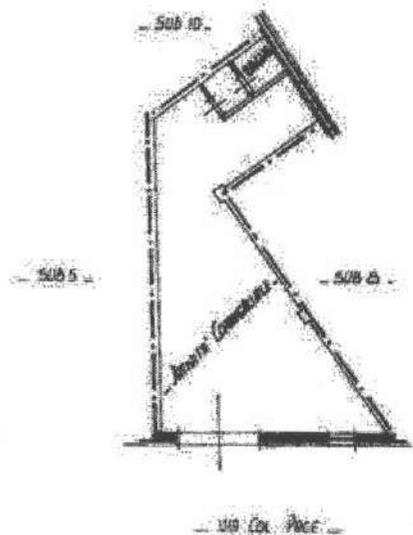
Planimetria stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

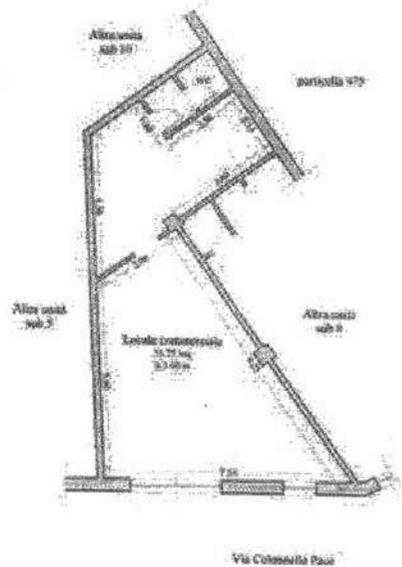
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRASCINETO VIA COLONNELLO PACE

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FRASCINETO via Colonnello Pace, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con struttura in cemento armato sviluppata su due livelli oltre al sottotetto.

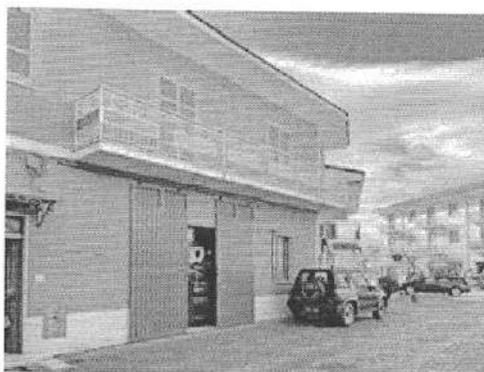
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 393 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Colonnello Pace, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE MAGAZZINO NEGOZIO (n. B06399.1/1999)

Coerenze: Confinante a sud con edificio realizzato su terreno identificato con la particella 475, ad est con gli immobili identificati con i subalterni 5 e 10, a nord con via Colonnello Pace, ad ovest con l'unità contraddistinta con il subalterno 8 e superiormente con unità abitativa contraddistinta con il subalterno 12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.





Ingresso da via Colonnello Pace



Foto interna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Frascineto - Ubicazione del bene

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sviluppato su 2 livelli. Il bene ha accesso indipendente da via Colonnello Pace e dispone di una superficie utile di circa 54 mq (altezza interna 3.60 m). Attualmente è destinato a sala scommesse.



Il locale risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, intonacato con finitura al civile e tinteggiato con idropittura. E' dotato di impianti tecnologici regolarmente funzionanti.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata (allegato 8)	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10).

Per unità immobiliari ubicate nel comune di Frascineto, in zona centrale - centro storico e aree limitrofe, aventi destinazione negozio, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate indica, relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, un valore/mq variabile da un minimo di 530.00 euro ad un massimo di 780.00 euro.

In considerazione dell'ubicazione del bene, delle caratteristiche costruttive e del suo stato conservativo ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 650.00 euro/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $60,00 \times 650,00 = 39.000,00$

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

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



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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	60,00	0,00	39.000,00	39.000,00
				<b>39.000,00 €</b>	<b>39.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.228,84

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.771,16**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 21,16

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.750,00**

data 22/04/2022

il tecnico incaricato



Arch. Paolo Tomei

