



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC Gestione Crediti S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Gaudiano Giuliana

CUSTODE:

Dott.ssa De Marco Anna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CATERINA LA CATTIVA

CF: LCTCRN77H50C349U

con studio in CIVITA (CS) C/DA LACXA, 4-SUB. C.

telefono: 3387515378

fax: 0

email: caterinalacattiva@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
196/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a CORIGLIANO CALABRO C.da Cava Farnara per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le finiture dell'immobile in oggetto sono di livello mediocre. All'interno del sub 27 sono presenti i servizi igienici e un soppalco che è accessibile da una scala in ferro. L'impianto elettrico è stato realizzato nel 2004 ed è del tipo industriale come si evince dalla dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità. All'atto del sopralluogo si è constatato che l'impianto elettrico è fatiscente e necessita di manutenzione e riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.70. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 129 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 344 mq, rendita 1.225,86 Euro, indirizzo catastale: C.da cava Farinara, piano: Terra, intestato a , derivante da il seguente sub 27 deriva dalla divisione del sub 16

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.520,00
Data della valutazione:	17/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato n. 3

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 17/12/2002 a firma di Notaio Spezzano ai nn. 69288 di repertorio, registrata il 18/12/2002 ai nn. 3698, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei due Mari, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 31/03/2010 a firma di Equitalia ETR ai nn. 2408/34 di repertorio, registrata il 02/04/2010 a Cosenza ai nn. 2239, a favore di Equitalia ETR S.P.A., contro _____ derivante da a norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602

ipoteca, stipulata il 01/03/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2701/3418 di repertorio, registrata il 02/03/2018 a Cosenza ai nn. 554, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contr _____ derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2012 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 127 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Cosenza ai nn. 4580, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei due Mari, contro _____, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 25/10/2018 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2211 di repertorio, trascritta il 08/11/2018 a Cosenza ai nn. 22391, a favore di Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro _____, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Signor _____, acquirente, risulta essere esclusivo proprietario dell'immobile in quanto, pur essendo in regime di comunione dei beni con la Signora _____ con domicilio i _____ alla _____ a stessa, alla stipula dell'atto dichiarava che l'immobile veniva acquistato esclusivamente dal marito con beni personali, pertanto non rientrava nel regime di comunione.



Allegato n. 4

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 16/12/2002), con atto stipulato il 16/12/2002 a firma del Notaio Spezzano ai nn. 69287 di repertorio, registrato il 23/12/2002 a Rossano ai nn. 2327, trascritto il 18/12/2002 a Cosenza ai nn. 28932

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Corigliano-Rossano (ex Corigliano Calabro) alla località c.da Farinara. Dista pochi Km dal centro abitato e dal Porto di Corigliano. L'immobile in oggetto, nel catasto edilizio urbano, all'atto del pignoramento, risultava essere un'unica unità immobiliare. L'immobile è provvisto di certificato di agibilità ad uso commerciale, come rilevati dall'atto allegato, riferito alla particella N° 129 ex sub 16, attualmente sub 25 - 27 e sub 26 (corte). Trattasi di un immobile ad uso commerciale (Agibilità - Allegato n. 5.5). L'epoca di realizzazione del fabbricato risale al 1978. Il primo progetto rilasciato dal Comune è riferito alla costruzione di un oleificio, (Concessione edilizia N° 22 del 20.02.1978 - Allegato n. 5.2); successivamente, avendo costruito in difformità alla Concessione Edilizia, veniva presentata domanda di Condono Edilizio (Allegato n. 5.3) in data 30.04.1986; in data 16.06.2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2188 (Allegato n. 5.4) (corredato di Certificato di idoneità Statico Depositato con prot. 3229 del 07.06.2002) relativo ad un locale a piano terra destinato ad uso Commerciale. Allegata alla richiesta di agibilità vi è la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato alla realizzazione degli impianti idrici e fognari, in particolare per la realizzazione di una fossa settica tipo imhoff e degli impianti idrici e fognari. L'immobile ha strutture portanti in c.a., la tampognatura in blocchi vuoti di cemento. Esternamente le pareti presentano importanti tracce di umidità con intonaco superficiale ammalorato. e degradato.

La corte all'atto del pignoramento veniva identificata con il sub 19 graffato al sub 16, in seguito al frazionamento catastale del sub 16 in sub 25 - 27 di conseguenza anche il sub 19 veniva soppresso e costituito il sub 26 che diventa b.c.n.c. cioè corte comune ai sub 25 e 27, In parte della corte è stato rilevato un movimento franoso che a seguito delle acque meteoriche fanno riversare del terreno sovrastante sulla corte stessa. Vedi foto (Allegato n. 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia - Nulla Osta N. C.E. N° 22 del 20.02.1978, intestata a _____, per lavori di costruzione di un oleificio, presentata il 28/04/1977, rilasciata il 20/02/1978 con il n. 22 di protocollo.

Successivamente sono state rilasciate concessioni in sanatoria e condono

Condono edilizio - concessione edilizia in sanatoria N. Prot. 11546/1D C.E. sanatoria, intestata a _____, presentata il 30/04/1986 con il n. Prot. 11546 di protocollo, agibilità del 02/08/2008 con il n. 180 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'Atto di pignoramento l'identificativo catastale risulta essere Foglio 105 Particella 129 subalterno 16 e 19, a seguito della variazione catastale risultano essere variati nel seguente modo: Foglio 105 Particella 129 Sub 25 - 27 (ex 16) e sub 26 B.C.N.C corte comune ai su 25 e 27 (ex 19). Ho provveduto alla variazione catastale del sub 25 - 27 in quanto all'atto del sopralluogo ho constatato che l'immobile risultava essere diviso in due differenti unità, entrambe le unità immobiliari, pur avendo accessi separati, hanno in comune la corte antistante identificata con il sub 26. Allegato n. 2.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria per divisione immobile: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante i sopralluoghi si è constatato che l'immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari ed inoltre l'intero immobile era accatastato a C/2 per come si evince dalle visure e dalle planimetrie, quindi è reso necessario procedere alla divisione catastale e al cambio di destinazione d'uso (a seguito di autorizzazione del Giudice).

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CORIGLIANO CALABRO C.DA CAVA FARNARA


DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CORIGLIANO CALABRO C.da Cava Farnara per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le finiture dell'immobile in oggetto sono di livello mediocre. All'interno del sub 27 sono presenti i servizi igienici e un soppalco che è accessibile da una scala in ferro. L'impianto elettrico è stato realizzato nel 2004 ed è del tipo industriale come si evince dalla dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità. All'atto del sopralluogo si è constatato che l'impianto elettrico è fatiscente e necessita di manutenzione e riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.70. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 129 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza 344 mq, rendita 1.225,86 Euro, indirizzo catastale: C.da cava Farinara, piano: Terra, intestato a  derivante da il seguente sub 27 deriva dalla divisione del sub 16

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nell'immobile è presente la fossa Imhoff, per la depurazione delle acque di scarico come si evince dalla richiesta di agibilità. Allegato n. 5.5.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Serrande - finestre in ferro e vetro singolo realizzati in ferro al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in Intonaco nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in terreno battuto. la pavimentazione esterna (sub 26 B.C.N.C. - Corte ai sub 25 - 27) essendo di terreno battuto durante le piogge non è abbastanza drenante e quindi si formano accumuli di acqua. scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in granigliato nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

cancello: realizzato in ferro. all'ingresso c'è un cancello che è ad uso di più proprietari al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. presenta diverse tracce di umidità scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in intonaco civile mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: realizzati in legno tamburato al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: del tipo industriale conformità: allegata alla richiesta di agibilità . risulta carente di manutenzione e riparazione. scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: fossa settica del tipo imhoff conformità: la conformità sulla realizzazione degli impianti fognari è allegata alla richiesta di agibilità mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: conformità: la conformità sulla realizzazione degli impianti idrici è allegata alla richiesta di agibilità mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operativamente, alla luce di quanto detto nell'esposizione in relazione al criterio di stima adottato, si riassume:

IMMOBILE - Foglio 105 P.lla 129 Sub 27

Immagine sito in Corigliano-Rossano (Ex Corigliano Calabro) C.da Cava Farinara

Destinazione : Commerciale

Superficie Catastale: 357 mq

Consistenza: 344 mq

Età di costruzione: <41- 60> coefficiente riduttivo 0.60

Qualità della costruzione: <medio>

Stato di manutenzione: <medio>

Libertà dell'immobile: <libero> coefficiente riduttivo 1

Rendita catastale: <1.225,86>

Valore di riferimento per la stima, quotazione a nuovo del mercato immobiliare per mq commerciale <€ 550,00>

In relazione ai dati che è stato possibile accertare, si è sviluppata la seguente procedura di stima.

Stima analitica

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale <€ 550,00> x superficie commerciale <344,00> x coefficiente riduttivo <0,60>

Esaminando il risultato della stima suddetta, lo scrivente ritiene che la più rispondente alle attuali condizioni di mercato sia la seguente:

Superficie Commerciale: mq 344,00

quindi: $\text{mq } 344,00 * \text{€}/\text{mq } 550,00 * 0.60 = \text{€ } 113.520,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto della presente stima si utilizza il criterio di stima sintetica basata sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, conservazione, manutenzione, accessibilità, ecc.) quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (Regolare Concessione



Edilizia, possibilità di regolarizzare la conformità urbanistica, eventuali servitù, abitabilità, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni. Per la determinazione del valore attuale del bene ci si è avvalsi di tabelle parametriche di riferimento - anno 2020 primo semestre -, dell'agenzia del territorio che con "l'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia delle Entrate raccoglie in modo informatico le quotazioni immobiliari effettuate su tutto il territorio nazionale ed elaborate dagli Uffici dell'Agenzia, nonché delle tabelle elaborate dal Sole 24 ore ed inserite nel manuale di consulenza immobiliare edizione 2011.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Corigliano-Rossano, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

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 commerciale	0,00	0,00	113.520,00	113.520,00
				113.520,00 €	113.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.520,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
196/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a CORIGLIANO CALABRO C.da Cava Farinara per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le finiture dell'immobile in oggetto sono di livello mediocre. L'interno del sub 25 è suddiviso in tre locali, un corridoio e un bagno. L'impianto elettrico presente risulta carente di manutenzione e riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 129 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: C.da Cava Farinara, piano: Terra, intestato a _____, derivante da il seguente sub 25 deriva dalla divisione del sub 16

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.170,00
Data della valutazione:	17/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato n. 3

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 17/12/2002 a firma di Notaio Spezzano ai nn. 69288 di repertorio, registrata il 18/12/2002 ai nn. 3698, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei due Mari, contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 31/03/2010 a firma di Equitalia ETR ai nn. 2480/34 di repertorio, registrata il 02/04/2010 a Cosenza ai nn. 2239, a favore di Equitalia ETR S.P.A., contro I _____, derivante da a norma art. 77 DPR 29.09.1973 num. 602

ipoteca, stipulata il 01/03/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2701/3418 di repertorio, registrata il 02/03/2018 a Cosenza ai nn. 554, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro I _____, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/01/2012 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 127 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Cosenza ai nn. 4580, a favore di Banca di Credito Cooperativo dei due Mari, contro Falcone Cosmo Davide, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 25/10/2018 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 2211 di repertorio, trascritta il 08/11/2018 a Cosenza ai nn. 22391, a favore di Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro Falcone Cosmo Davide, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Signor _____ acquirente, risulta essere esclusivo proprietario dell'immobile in quanto, pur essendo in regime di comunione dei beni con la _____ casalinga, _____ con domicilio in Corigliano Calabro alla Contrada Cava Farinara, c.f.: _____ a stessa, alla stipula dell'atto dichiarava che l'immobile veniva acquistato esclusivamente dal marito con beni personali, pertanto non rientrava nel regime di comunione.
Allegato n. 4



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 16/12/2002), con atto stipulato il 16/12/2002 a firma del Notaio Spezzano ai nn. 69287 di repertorio, registrato il 23/12/2002 a Rossano ai nn. 2327, trascritto il 18/12/2002 a Cosenza ai nn. 28932

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Corigliano-Rossano (ex Corigliano Calabro) alla località c.da Farinara. Dista pochi Km dal centro abitato e dal Porto di Corigliano. L'immobile in oggetto, nel catasto edilizio urbano, all'atto del pignoramento, risultava essere un'unica unità immobiliare. L'epoca di realizzazione del fabbricato risale al 1978. Il primo progetto rilasciato dal Comune è riferito alla costruzione di un oleificio, (Concessione edilizia N° 22 del 20.02.1978 - Allegato n. 5.2); successivamente, avendo costruito in difformità alla Concessione Edilizia, veniva presentata domanda di Condono Edilizio (Allegato n. 5.3) in data 30.04.1986; in data 16.06.2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2188 (Allegato n. 5.4) (corredato di Certificato di idoneità Statico Depositato con prot. 3229 del 07.06.2002) relativo ad un locale a piano terra. Allegata alla richiesta di agibilità vi è la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato alla realizzazione degli impianti idrici e fognari, in particolare per la realizzazione di una fossa settica tipo imhoff e degli impianti idrici e fognari. L'immobile ha strutture portanti in c.a., la tampognatura in blocchi vuoti di cemento. Esternamente le pareti presentano importanti tracce di umidità con intonaco superficiale ammalorato e degradato.

La corte all'atto del pignoramento veniva identificata con il sub 19 graffato al sub 16, in seguito al frazionamento catastale del sub 16 in sub 25 - 27 di conseguenza anche il sub 19 veniva soppresso e costituito il sub 26 che diventa b.c.n.c. cioè corte comune ai sub 25 e 27, In parte della corte è stato rilevato un movimento franoso che a seguito delle acque meteoriche fanno riversare del terreno sovrastante sulla corte stessa. Vedi foto (Allegato n. 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia - Nulla Osta N. C.E. N° 22 di 20.02.1978, intestata a _____ per lavori di costruzione di un oleificio, presentata il 28/04/1977, rilasciata il 20/02/1978 con il n. 22 di protocollo.

Successivamente furono rilasciate concessioni in sanatoria e condono

Condono edilizio - concessione edilizia in sanatoria N. Prot. 11546/1D C.E. sanatoria, intestata a _____ presentata il 30/04/1986 con il n. Prot. 11546 di protocollo, agibilità del 02/08/2008 con il n. 180 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'Atto di pignoramento l'identificativo catastale risulta essere Foglio 105 Particella 129 subalterno 16 e 19, di seguito alla variazione catastale risultano essere variati nel seguente modo: Foglio 105 Particella 129 Sub 25 - 27 (ex 16) e sub 26 B.C.N.C corte comune ai su 25 e 27 (ex 19). Ho provveduto alla variazione catastale del sub 25 - 27 in quanto all'atto del sopralluogo ho constatato che



l'immobile risultava essere diviso in due differenti unità, entrambe le unità immobiliari, pur avendo accessi separati, hanno in comune la corte antistante identificata con il sub 26. Allegato n. 2

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria per divisione immobile e agibilità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante i sopralluoghi si è constatato che l'immobile è stato suddiviso in due unità immobiliare e che l'intero immobile risulta essere accatastato a C/2 per come si evince dalle visure e dalle planimetrie, quindi si è proceduto alla divisione catastale e al cambio di destinazione d'uso (a seguito di autorizzazione del Giudice)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CORIGLIANO CALABRO C.DA CAVA FARINARA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a CORIGLIANO CALABRO C.da Cava Farinara per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le finiture dell'immobile in oggetto sono di livello mediocre. L'interno del sub 25 è suddiviso in tre locali, un corridoio e un bagno. L'impianto elettrico presente risulta carente di manutenzione e riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 129 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: C.da Cava Farinara, piano: Terra, intestato a I. [redacted], derivante da il seguente sub 25 deriva dalla divisione del sub 16

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad



alta tecnologia: Nell'immobile è presente la fossa Imhoff, per la depurazione delle acque di scarico come si evince dalla richiesta di agibilità. Allegato n. 5.5.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre In ferro e vetro singolo - portoncino del tipo blindato - porta garage in ferro realizzati in ferro . il portoncino del tipo blindato è carente nella manutenzione

nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in Intonaco

nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in terreno battuto. la pavimentazione esterna (sub 26 B.C.N.C. - Corte ai sub 25 - 27) essendo di terreno battuto durante le piogge non è abbastanza drenante e quindi si formano accumuli di acqua.

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in granigliato

mediocre ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

cancello: realizzato in ferro. all'ingresso c'è un cancello che è ad uso di più proprietari

al di sopra della media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. presenta diverse tracce di umidità

nella media ☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in intonaco civile. all'interno nelle pareti ci sono diversi tracce di umidità e in particolare in uno dei locali ci sono evidenti macchie di condensa, a tal punto che i locali sono carenti da un punto di vista igienico-sanitario.

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: realizzati in legno tamburato . si presentano di scarsa qualità e carenti nella manutenzione.

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: del tipo civile . L'impianto elettrico, all'atto del sopralluogo risulta carente di manutenzione e riparazione, e si ritiene non essere conforme alle normative.

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: fossa settica del tipo imhoff

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: la conformità sulla realizzazione degli impianti idrici è allegata alla richiesta di agibilità.

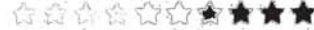
scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operativamente, alla luce di quanto detto nell'esposizione del criterio di stima adottato, si riassume:

IMMOBILE - Foglio 105 P.lla 129 Sub 25

Immobilie sito in Corigliano-Rossano (Ex Corigliano Calabro) C.da Cava Farinara

Destinazione : Magazzini e locali di deposito

Superficie Catastale: 86 mq

Consistenza: 77 mq

Età di costruzione: <41-60> coefficiente riduttivo 0.60

Qualità della costruzione: <medio>

Stato di manutenzione: <scarsa>

Libertà dell'immobile: <libero> coefficiente riduttivo 1

Rendita catastale: <59,65>

Valore di riferimento per la stima, quotazione a nuovo del mercato immobiliare per mq commerciale <€ 350,00>

In relazione ai dati che è stato possibile accertare, si è sviluppata la seguente procedura di stima.

Stima analitica

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale <€ 350,00> x superficie commerciale <77,00> coefficiente riduttivo <0,60>

Esaminando il risultato della stima suddetta, lo scrivente ritiene che la più rispondente alle attuali condizioni di mercato sia la seguente:

Superficie Commerciale: mq 77,00

quindi: $mq\ 77,00 * €/mq\ 350,00 * 0.60 = €\ 16.170,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.170,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.170,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto della presente stima si utilizza il criterio di stima sintetica basata sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in



forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, conservazione, manutenzione, accessibilità, ecc.) quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (Regolare Concessione Edilizia, possibilità di regolarizzare la conformità urbanistica, eventuali servitù, abitabilità, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni. Per la determinazione del valore attuale del bene ci si è avvalsi di tabelle parametriche di riferimento - anno 2020 primo semestre -, dell'agenzia del territorio che con "l'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia delle Entrate raccoglie in modo informatico le quotazioni immobiliari effettuate su tutto il territorio nazionale ed elaborate dagli Uffici dell'Agenzia, nonché delle tabelle elaborate dal Sole 24 ore ed inserite nel manuale di consulenza immobiliare edizione 2011.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Corigliano-Rossano, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

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	magazzino	0,00	0,00	16.170,00	16.170,00
				16.170,00 €	16.170,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.170,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.170,00**



data 17/11/2020

il tecnico incaricato
CATERINA LA CATTIVA

