



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVV. FRANCESCO GIORDANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO SAPIA

CF:SPAFNC69R09H579A

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

telefono: 0983516284

email: ingfranco.sapia@alice.it

PEC: francesco.sapia.d58546@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROSSANO CONTRADA ARMANIA SNC, frazione CONTRADA ARMANIA - AREA URBANA ROSSANO DEL COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS), della superficie commerciale di **201,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, individuato dalla particella n. ... del foglio di mappa n. ..., sez. ..., Rossano, del comune di Corigliano - Rossano (CS)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300 cm (convenzionale). Identificazione catastale:

- foglio ... particella ... (catasto terreni), sezione urbana ..., qualita/classe FABB. RURALE, superficie 450, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, piano: TERRA, intestato a ... derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.04.2008 PROT. ... - LA PRECEDENTE PARTICELLA ERA LA N. ...
Coerenze: confina con part. n. ...
NELL'AMBITO DELL'ACCATASTAMENTO ALL'URBANO, POTREBBE CONFIGURARSI CON IL SUB. N.

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso il sottotetto) piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.340,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.139,21
Data della valutazione:	14/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 26/07/2019, con scadenza il 26/07/2049, registrato il 31/07/2019 a ROSSANO ai nn. ... SERIE ... (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di COMODATO GRATUITO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tra le formalità vi è una nota di trascrizione del 12.08.2021 reg. gen. reg. part., compravendita, atto notarile pubblico del relativamente a n. 4 unità negoziali, coincidenti con i beni pignorati, aventi ad oggetto la rettifica del cognome e nome del precedente proprietario, La presente nota risulta allegata alla relazione del CTU.

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 a firma di NOTAIO ai nn.
di repertorio, iscritta il a COSENZA ai nn.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

LA PRESENTE NOTA RIGUARDA ALTRI BENI ESTRANEI AL PIGNORAMENTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. di
repertorio, trascritta il a COSENZA ai nn., a favore di

..... contro,
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. di
repertorio, trascritta il a COSENZA ai nn., a favore di

..... contro, derivante da
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. di
repertorio, trascritta il a COSENZA ai nn., a favore di

..... contro, derivante da
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

Millesimi condominiali:

NON NOTI

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie sono valutate in modo forfettario vista la consistenza del lotto. Il fabbricato nella sua interezza, identificato dalla part. _____ e costituito dai lotti n. 1, 2, 3, è a conduzione familiare. Non c'è un condominio costituito e non vi è notizia di spese ordinarie o straordinarie deliberate, relative alla gestione e manutenzione delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. N. _____, l'immobile ricade in zona E - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ALTEZZA FRONTI EDIFICIO = 7,50 m, DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' = 10,00 m, DISTANZA MINIMA TRA LE FRONTI = 10,00 m, Ift = 0.013 mq/mq per residenze e attività agrituristiche - 0,10 mq/mq per attività agricole ed edifici rustici. DISTANZA DALLE STRADA = 20 m, LOTTO MINIMO = 10.000 mq.. SI VEDA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL FABBRICATO COSTITUITO DAI LOTTI N. 1, 2, 3 VIENE DEFINITO COME CASA PADRONALE O CASA DEL CONDUTTORE, ALL'INTERNO DI PROGETTI RELATIVI A COSTRUZIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA _____. IN PARTICOLARE IL SUDETTO FABBRICATO, PARTICELLA N. _____ ERA PRESENTE NEL NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI, PRATICA N. _____ PROT. N. _____ . ALTRE RICERCHE DI PRATICHE EDILIZIE RELATIVE A _____ EFFETTUATE PRIMA DEL 1971, NON HANNO PRODOTTO RISULTATI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

IL FABBRICATO COSTITUITO DAI LOTTI N. 1, 2, 3 VIENE DEFINITO COME CASA PADRONALE O CASA DEL CONDUTTORE, ALL'INTERNO DI PROGETTI RELATIVI A COSTRUZIONI DELL'AZIENDA AGRICOLA IN PARTICOLARE IL SUDETTO FABBRICATO, PARTICELLA N. , ERA PRESENTE NEL N.O. PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI, PRATICA ALTRE RICERCHE DI PRATICHE EDILIZIE RELATIVE A PRIMA DEL 1971, NON HANNO PRODOTTO RISULTATI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SI TRATTA DI DIFFORMITÀ ESSENZIALMENTE MANCA LA PLANIMETRIA CATASTALE CONFORME ALLO STATO ATTUALE. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E NORME CATASTALI)

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE CATASTALI PER DENUNCIA IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a PART. N. FOGLIO DI MAPPA N. SEZ. B ROSSANO, COMUNE DI CORIGLIANO - ROSSANO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROSSANO CONTRADA ARMANIA SNC, FRAZIONE CONTRADA ARMANIA - AREA URBANA ROSSANO DEL COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROSSANO CONTRADA ARMANIA SNC, frazione CONTRADA ARMANIA - AREA URBANA ROSSANO DEL COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO (CS), della superficie commerciale di **201,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, individuato dalla particella n. del foglio di mappa n. sez. B, Rossano, del comune di Corigliano - Rossano (CS)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300 cm (convenzionale). Identificazione catastale:

- foglio particella (catasto terreni), sezione urbana , qualita/classe FABB. RURALE, superficie 450, indirizzo catastale: CONTRADA ARMANIA, piano: TERRA, intestato a derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.04.2008 PROT. LA PRECEDENTE PARTICELLA ERA LA N. '

Coerenze: confina con part. n.

NELL'AMBITO DELL'ACCATASTAMENTO ALL'URBANO, POTREBBE CONFIGURARSI CON IL SUB. N. 1

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso il sottotetto) piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



zona giorno, piano terra, lotto 1: vista interna



zona corridoio/disimpegno, piano terra, lotto 1: vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista d'insieme del fabbricato costituito dai lotti n. 1, 2, 3 part. n.

SERVIZI

spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2-3 km

mediocre ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

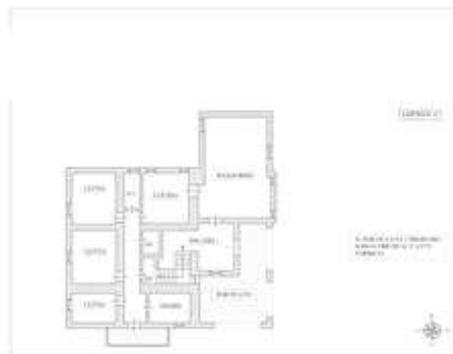
Si tratta di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, individuato dalla particella n. del foglio di mappa n. , sez. , Rossano, del comune di Corigliano - Rossano (CS). Rappresenta una costruzione rurale di vecchia fattura, probabilmente interessata negli anni successivi da interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria/straordinaria, la quale si presenta in sufficiente stato di conservazione. L'intero fabbricato e il lotto in questione, non risultano denunciati al catasto fabbricati, pertanto allo stato attuale è individuato come FABBRICATO RURALE al catasto terreni. Si compone di porticato e ingresso comune agli altri lotti - PT., soggiorno, cucina, tre stanze da letto, due servizi igienici, due ripostigli, corridoio e un balconcino pavimentato e delimitato da ringhiera metallica aggettante sul confine est, per una superficie utile pari a circa 132,00 mq e una superficie commerciale pari a circa 202,00 mq. Gli ambienti sono tutti rifiniti al civile con un'accettabile dotazione impiantistica. L'area non risulta metanizzata, pertanto si utilizza come combustibile, gas contenuto in bombole o bombolone. Risulta presente un ampio camino nella zona giorno. La struttura è in muratura con spessori dell'ordine dei 50-60 cm. Sono evidenti alcune tracce di umidità lungo la parte basse dei muri interni, probabilmente dovuta al fenomeno della risalita capillare. Come detto, l'abitazione risulta rifinita al civile da ogni punto di vista, con pavimentazione in gres/ceramica, pareti con intonaco e relativa pitturazione. Le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi interni sono metallici con doppio vetro, la parte esterna è costituita da persiane in metallo. I servizi igienici sono completi e funzionali, attrezzati con sanitari e rubinetteria. E' presente anche un boiler elettrico per la produzione di A.C.S.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE UBIcata AL PIANO TERRA	200,00	x	100 %	=	200,00
BALCONE	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	207,00				201,75



PIANTA PIANO TERRA, LOTTO N. 1, RICOSTRUITA A SEGUITO DEGLI ACCESSI EFFETTUATI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE SECONDE SEMESTRE 2021 (09/04/2022)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerti

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

BORSINO IMMOBILIARE (09/04/2022)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerti

Valore minimo: 395,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

Allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario V_u dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del V_u sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di

mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata e la banca dati in possesso del sottoscritto. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al 2° semestre dell'anno 2020 e con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del Vu. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro.

stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il valore unitario ordinario Vu che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere le seguenti:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,75	x	470,00	=	94.822,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.822,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.822,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, agenzie: OPERANTI SUL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE SECONDO SEMESTRE 2021, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	201,75	0,00	94.822,50	94.822,50
				94.822,50 €	94.822,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON APPARE NECESSARIA NESSUNA DIVISIONE. IL LOTTO FORMATO E' AUTONOMO E INDIPENDENTE.

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€. 9.482,25**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.340,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.201,04**

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: **€. 69.139,21**