



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott.ssa Lorella Chimenti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Francesco Antonio Petrone

CF:PTRFNC72B07D005G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) LARGO DELEDDA, 20 - LOCALITA' CORIGLIANO

telefono: 3389289561

email: petrofra@libero.it

PEC: francescoantonio.petrone.1972@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
14/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta con ampia corte esterna** a CASTROVILLARI Contrada Archidero snc, della superficie commerciale di **155,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è una villetta, con un'ampia corte esterna, che si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto, sita nel Comune di Castrovillari (CS) in località Archidero. La villetta, insieme alla corte esterna, è individuata catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 4 (ex sub 1 - 2 e 3) - (Vedi Allegato 9 - visure catastali, Allegato 11 - elaborato planimetrico).

La villetta presenta una struttura portante in cemento armato e una copertura a falde con sovrastante manto di copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stata trovata la Concessione Edilizia n. 24 del 1981 (Vedi Allegato 4 - concessione edilizia n. 24 del 1981 con elaborati progettuali) e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 875 del 1997 (Vedi Allegato 5 - concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali e certificato di idoneità statica).

Alla corte esterna della villetta si accede attraverso un cancello d'ingresso raggiungibile percorrendo la "strada vicinale Archidera"; tale cancello d'ingresso viene utilizzato anche da chi deve accedere al vicino immobile individuato catastalmente dalla Particella 420. La zona antistante il cancello d'ingresso è individuata catastalmente con le Particelle 423 - 692 - 690 - 693, tutte di esigua superficie, e di queste la Particella 693 risulta di proprietà della debitrice per la quota 1/1 mentre per le altre particelle la debitrice risulta comproprietaria (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica - foto n. 5, Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 16 - ortofoto sovrapposta a catastale).

Alla villetta si accede al piano terra, attraverso la corte esterna, dalla zona soggiorno-pranzo o dalla zona cantina. La villetta presenta al piano terra un soggiorno-pranzo, una cucina, una stanza da letto, due bagni, una cantina e una zona disimpegno, mentre al piano sottotetto presenta due stanze da letto, un w.c., un ripostiglio-stireria e una zona disimpegno; i due piani sono collegati attraverso una scala interna a due rampe. La villetta presenta al piano terra un ampio porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole ed un'ampia corte esterna con alberi di ulivo e da frutto e con un piccolo ricovero attrezzi in lamiera (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica, Allegato 14 - piante attuale stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 m. (p. terra) - variabile (p. sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 178 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Monte Archidero snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla soppressione dei sub 1 - 2 - 3 (Vedi Allegato 9 - visure catastali, Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 11 - elaborato planimetrico, Allegato 12 - planimetria catastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 155,67 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: | €. 89.642,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 80.600,00 |
| Data della valutazione: | 04/11/2024 |

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** attiva, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Di Chiara Giovanna ai nn. 41949/12493 di repertorio, iscritta il 05/10/2012 a Cosenza ai nn. 24891/2123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15.

L'ipoteca interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 9 - visure catastali e Allegato 13 - ispezione ipotecaria)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/02/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 223 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a Cosenza ai nn. 5619/4660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

(Vedi Allegato 13 - ispezione ipotecaria)

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio Di Chiara Giovanna di Castrovillari ai nn. 39523 di repertorio, trascritto il 26/09/2006 a Cosenza ai nn. 33046/22143.

L'atto di donazione interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 7 - atto di donazione del 19.09.2006 e Allegato 9 - visure catastali)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (dal 19/09/2006), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio Di Chiara Giovanna di Castrovillari ai nn. 39523 di repertorio, trascritto il 26/09/2006 a Cosenza ai nn. 33046/22143.

Diritti di proprietà pari a 1/2 residuati dall'atto di donazione del 19.09.2006, Repertorio 39523, rogato dal Notaio Di Chiara Giovanna. L'atto di donazione interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 7 - atto di donazione del 19.09.2006 e Allegato 9 - visure catastali)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di Successione in morte del Sig. -----
----- (dal 30/10/1985 fino al 19/09/2006), registrato il 30/04/1986 a Castrovillari ai nn. 113 volume 267.

La successione in morte del Sig.-----, interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 9 - visure catastali)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/60, in forza di Atto di donazione e cessione di diritti immobiliari (Donazione) (dal 09/02/2003 fino al 19/09/2006), con atto stipulato il 09/02/2003 a firma di Notaio Labonia Guglielmo di Cassano allo Ionio ai nn. 7576 di repertorio, trascritto il 13/02/2003



a Cosenza ai nn. 4173/3402.

L'atto di donazione e cessione di diritti immobiliari interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 6 - atto di donazione e cessione di diritti immobiliari del 09.02.2003 e Allegato 9 - visure catastali)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 48/60, in forza di Atto di donazione e cessione di diritti immobiliari (Cessione di diritti immobiliari) (dal 09/02/2003 fino al 19/09/2006), con atto stipulato il 09/02/2003 a firma di Notaio Labonia Guglielmo di Cassano allo Jonio ai nn. 7576 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 a Cosenza ai nn. 4174/3403.

L'atto di donazione e cessione di diritti immobiliari interessa gli immobili individuati catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 1 - 2 - 3; tali subalterni sono stati soppressi per generare l'attuale sub 4 (Vedi Allegato 6 - atto di donazione e cessione di diritti immobiliari del 09.02.2003 e Allegato 9 - visure catastali)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Concessione Edilizia n. 24 del 1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione casetta rurale", rilasciata il 02/04/1981 con il n. 24 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

(Vedi Allegato 4 - Concessione edilizia n. 24 del 1981 con elaborati progettuali)

N. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 875 del 1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ampliamento casetta rurale", presentata il 30/09/1986, rilasciata il 07/02/1997 con il n. 875 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

(Vedi Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali e Certificato di Idoneità Statica)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.R.G. in vigore dal 02.04.1995 - Edificazione consentita su lotti non inferiori a 2.00 Ha alle seguenti condizioni : distacchi dai confini 10,00 m - distacchi dal ciglio stradale 10,00 m - H max 7,50 m - I.f.t. per residenza 0,03 mc/mq - H max accessori connessi alle attività agricole e produttive 10,50 m - Rc per accessori connessi alle attività agricole e produttive 1/50 mq/mq.. (Vedi Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra, il vecchio porticato aperto su tre lati della superficie di circa 16,00 mq indicato negli elaborati progettuali presentati per la Concessione Edilizia in Sanatoria (Vedi Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali e Certificato di Idoneità Statica) è stato chiuso ed inglobato nell'attuale "Soggiorno-Pranzo", ed è stato realizzato un nuovo ampio porticato, con struttura in legno e manto di copertura



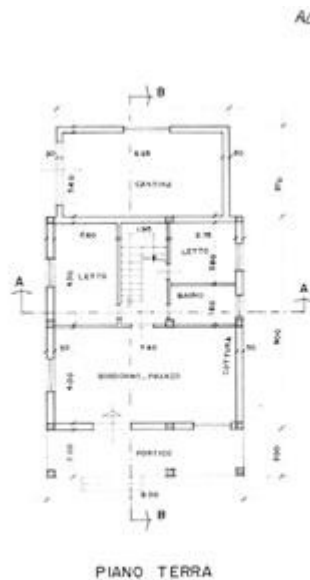
con tegole, della superficie di circa 65,57 mq (Vedi Allegato 14 - piante attuale stato di fatto, Allegato 15 - documentazione fotografica). Inoltre sono presenti delle difformità relativamente alle divisioni interne ed alle aperture esterne (finestre) ed è stato realizzato sulla corte un piccolo ricovero attrezzi in lamiera che in parte ricade sulla particella di terreno n. 420, adiacente a quella in oggetto (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica - foto n. 46 e 47 - Allegato 16 - ortofoto sovrapposta a catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la rimozione dell'attuale porticato con struttura in legno, il ripristino del vecchio porticato aperto su tre lati e la rimozione del piccolo ricovero attrezzi in lamiera. Infatti la chiusura del vecchio porticato aperto su tre lati e l'attuale porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole non possono essere sanati con un permesso di costruire in sanatoria in quanto sul terreno in oggetto non è più consentito aumento di volumetria, inoltre il porticato con struttura in legno non rispetta neanche la distanza minima di 10 m dal confine di proprietà con la Particella 420 (Vedi Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 8 - certificato di destinazione urbanistica). Pertanto bisogna rimuovere l'attuale porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole, ripristinare il vecchio porticato aperto su tre lati e rimuovere il piccolo ricovero attrezzi in lamiera (che non rispetta la distanza minima di 10 m dal confine di proprietà con la Particella 420). Per quanto riguarda invece le piccole difformità relative alle diverse divisioni interne ed aperture esterne (finestre) per queste si può procedere con una Scia in sanatoria magari contestualmente al ripristino del vecchio porticato aperto su tre lati e alla rimozione del porticato con struttura in legno e del piccolo ricovero attrezzi in lamiera

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione porticato con struttura in legno, ripristino vecchio porticato, rimozione ricovero attrezzi. Opere edili incluso smaltimento dei rifiuti: €9.500,00
- spese per pratica edilizia (Scia in Sanatoria) per sanare anche difformità delle divisioni interne e delle aperture esterne (finestre). Spese tecniche e versamenti al Comune (diritti di segreteria, sanzione amministrativa): €3.000,00



Pianta piano terra - Concessione edilizia in sanatoria



Pianta piano terra - Stato di fatto



ALLEGATO 5

ALLEGATO 15



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100



Pianta piano sottotetto - Concessione edilizia in sanatoria

Pianta piano sottotetto - Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- costo per nuova scheda catastale dopo la rimozione dell'attuale porticato in legno e il ripristino del vecchio porticato. Incluso versamenti e competenze tecniche: € 600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: premesso che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge n. 47 del 1985) con N. 875 del 1997, durante i controlli svolti è stato riscontrato che mentre nelle planimetrie allegate alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria il fabbricato viene indicato posizionato ad una distanza di 10,00 m. dalla strada privata ricadente catastalmente nell'attuale Particella 420 (Vedi Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali) invece di fatto il fabbricato dista circa 4,00 m. dalla strada privata (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica - foto n. 5, Allegato 10 - mappa catastale). Tale difformità il sottoscritto CTU pensa sia da attribuire ad un errore/refuso del tecnico che ha redatto all'epoca le planimetrie allegate alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, anche perchè con il Condo Edilizio Legge n. 47 del 1985 si andava in deroga alle distanze dai confini minime previste ed il fabbricato era già stato realizzato e completato come è anche possibile vedere nella documentazione fotografica allegata alla richiesta della Concessione Edilizia in Sanatoria. Di tale difformità riscontrata il sottoscritto CTU ne ha discusso anche con i tecnici comunali dell'ufficio condono del Comune di Castrovillari i quali hanno confermato che con il Condo Edilizio Legge n. 47 del 1985 si andava in deroga alle distanze dai confini minime previste e ritengono che per il fabbricato in oggetto la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata si possa considerare ormai consolidata nel tempo.



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI CONTRADA ARCHIDERO SNC
VILLETTA CON AMPIA CORTE ESTERNA
DI CUI AL PUNTO A

Villetta con ampia corte esterna a CASTROVILLARI Contrada Archidero snc, della superficie commerciale di **155,67** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è una villetta, con un'ampia corte esterna, che si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto, sita nel Comune di Castrovillari (CS) in località Archidero. La villetta, insieme alla corte esterna, è individuata catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 4 (ex sub 1 - 2 e 3) - (Vedi Allegato 9 - visure catastali, Allegato 11 - elaborato planimetrico).

La villetta presenta una struttura portante in cemento armato e una copertura a falde con sovrastante manto di copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stata trovata la Concessione Edilizia n. 24 del 1981 (Vedi Allegato 4 - concessione edilizia n. 24 del 1981 con elaborati progettuali) e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 875 del 1997 (Vedi Allegato 5 - concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali e certificato di idoneità statica).

Alla corte esterna della villetta si accede attraverso un cancello d'ingresso raggiungibile percorrendo la "strada vicinale Archidera"; tale cancello d'ingresso viene utilizzato anche da chi deve accedere al vicino immobile individuato catastalmente dalla Particella 420. La zona antistante il cancello d'ingresso è individuata catastalmente con le Particelle 423 - 692 - 690 - 693, tutte di esigua superficie, e di queste la Particella 693 risulta di proprietà della debitriceper la quota 1/1 mentre per le altre particelle la debitrice risulta comproprietaria (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica - foto n. 5, Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 16 - ortofoto sovrapposta a catastale).

Alla villetta si accede al piano terra, attraverso la corte esterna, dalla zona soggiorno-pranzo o dalla zona cantina. La villetta presenta al piano terra un soggiorno-pranzo, una cucina, una stanza da letto, due bagni, una cantina e una zona disimpegno, mentre al piano sottotetto presenta due stanze da letto, un w.c., un ripostiglio-stireria e una zona disimpegno; i due piani sono collegati attraverso una scala interna a due rampe. La villetta presenta al piano terra un ampio porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole ed un'ampia corte esterna con alberi di ulivo e da frutto e con un piccolo ricovero attrezzi in lamiera (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica, Allegato 14 - piante attuale stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 m. (p. terra) - variabile (p. sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 178 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Contrada Monte Archidero snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla soppressione dei sub 1 - 2 - 3 (Vedi Allegato 9 - visure catastali, Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 11 - elaborato planimetrico, Allegato 12 - planimetria catastale)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.





Veduta esterna



Piano terra - Cantina



Piano terra - Soggiorno-Pranzo



Piano terra - Cucina



Piano terra - Bagno (grande)



Piano terra - Bagno (piccolo)

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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Accesso a Strada Vicinale Archidera



Cancello d'ingresso



Zona antistante il cancello d'ingresso con indicazione delle particelle catastali



Veduta esterna



Veduta esterna



Corte - Terreno

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 8,0 Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è una villetta, con un'ampia corte esterna, che si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto, sita nel Comune di Castrovillari (CS) in località Archidero. La villetta, insieme alla corte esterna, è individuata catastalmente al Foglio 54 - Particella 178 - sub 4 (ex sub 1 - 2 e 3) - (Vedi Allegato 9 - visure catastali, Allegato 11 - elaborato planimetrico).

La villetta presenta una struttura portante in cemento armato e una copertura a falde con sovrastante manto di copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stata trovata la Concessione Edilizia n. 24 del 1981 (Vedi Allegato 4 - concessione edilizia n. 24 del 1981 con elaborati progettuali) e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 875 del 1997 (Vedi Allegato 5 - concessione edilizia in sanatoria n. 875 del 1997 con elaborati progettuali e certificato di idoneità statica).

Alla corte esterna della villetta si accede attraverso un cancello d'ingresso raggiungibile percorrendo la "strada vicinale Archidera"; tale cancello d'ingresso viene utilizzato anche da chi deve accedere al vicino immobile individuato catastalmente dalla Particella 420. La zona antistante il cancello d'ingresso è individuata catastalmente con le Particelle 423 - 692 - 690 - 693, tutte di esigua superficie, e di queste la Particella 693 risulta di proprietà della debitriceper la quota 1/1 mentre per le altre particelle la debitrice..... risulta comproprietaria (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica - foto n. 5, Allegato 10 - mappa catastale, Allegato 16 - ortofoto sovrapposta a catastale).

Alla villetta si accede al piano terra, attraverso la corte esterna, dalla zona soggiorno-pranzo o dalla zona cantina. La villetta presenta al piano terra un soggiorno-pranzo, una cucina, una stanza da letto, due bagni, una cantina e una zona disimpegno, mentre al piano sottotetto presenta due stanze da letto, un w.c., un ripostiglio-stireria e una zona disimpegno; i due piani sono collegati attraverso una scala interna a due rampe. La villetta presenta al piano terra un ampio porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole, un'ampia corte esterna con alberi di ulivo e da frutto e con un piccolo ricovero attrezzi in lamiera (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica, Allegato 14 - piante attuale stato di fatto).

La villetta che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano sottotetto, escluso il porticato ha una superficie lorda complessiva di 190,54 mq, di cui 117,19 mq al piano terra e 73,35 mq al piano sottotetto, e una superficie netta calpestabile interna complessiva di 152,16 mq, di cui 92,79 mq al piano terra e 59,37 mq al piano sottotetto; il porticato, con struttura in legno, ha una superficie di 65,57 mq. L'altezza interna al piano terra è di 2,70 m, tranne che per la cantina dove l'altezza interna varia da 2,90 m a 2,10 m e per una zona del soggiorno-pranzo, dove in passato c'era un porticato, dove l'altezza varia da 2,70 m a 2,20 m. Al piano sottotetto invece l'altezza interna è variabile con zone dove l'altezza interna varia tra un massimo di 3,10 m ed un minimo di 1,60 m e zone dove l'altezza interna varia tra un massimo di 2,65 m ed un minimo di 1,60 m (Vedi Allegato 15 - documentazione fotografica, Allegato 14 - piante attuale stato di fatto); per quanto riguarda il piano sottotetto quindi questo è da ritenere "non abitabile" in quanto l'altezza media interna nel complesso è inferiore ai 2,40 m.

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio, infissi esterni in legno con persiane e vetro singolo, porte interne in legno tamburato, pareti del bagno e della zona cottura della cucina rivestite con piastrelle in ceramica. Al piano terra sono presenti due bagni, in quello più grande ci sono vaso, lavabo, bidet e una vasca da bagno angolare, in quello più piccolo invece ci sono vaso, lavabo, bidet e un box doccia; al piano sottotetto c'è invece un w.c. dove ci sono vaso, lavabo e bidet.

L'immobile è collegato alla rete idrica e alla rete elettrica, non risulta invece essere collegato alla rete del gas/metano; per quanto riguarda il gas, che viene impiegato per la cucina, per l'acqua calda sanitaria ed in parte anche per il riscaldamento, si utilizza un serbatoio gpl interrato. L'immobile non risulta essere collegato ad una rete fognante comunale ma dispone, in base alle informazioni ricevute, di un pozzo nero ormai anche fatiscente.



L'immobile per il riscaldamento presenta un sistema misto, infatti è presente un caminetto nella zona soggiorno-pranzo, dei termosifoni in alluminio collegati ad una caldaia a gas per le stanze al piano terra e dei termoconvettori per le stanze al piano sottotetto; nelle stanze da letto e nel soggiorno-pranzo sono presenti anche dei climatizzatori. Per quanto riguarda il w.c. al piano sottotetto l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico ad accumulo.

L'immobile nel complesso si presenta in un discreto stato generale di conservazione e di manutenzione, si segnala qualche problema di infiltrazione di acqua piovana in alcune zone molto localizzate del piano sottotetto; l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario necessitano di lavori di manutenzione, di revisione e di adeguamento.

L'immobile presenta un'ampia corte, un terreno recintato solo parzialmente dove sono presenti alberi di ulivo ed alberi da frutto. La superficie catastale della Particella 178 è di 3.135 mq (Vedi Allegato 9 - visure catastali), pertanto la corte esterna, escludendo la superficie lorda del piano terra della villetta pari a 117,19 mq e la superficie del poticato pari a 65,57 mq, ha una superficie catastale di circa 2.952 mq.



Piano terra - Letto



Scala



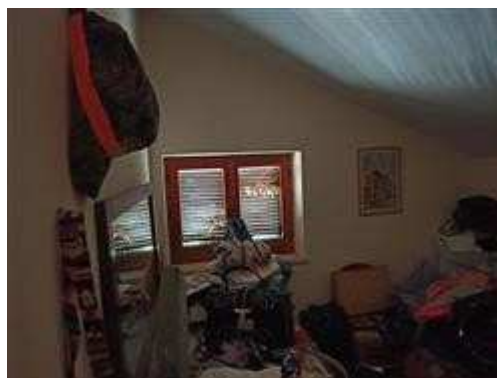
Piano Sottotetto - Letto



Piano Sottotetto - WC



Piano Sottotetto - Letto



Piano Sottotetto - Ripostiglio-Stireria



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 |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Villetta - piano terra - superficie lorda (escluso porticato) | 117,19 | x | 100 % | = | 117,19 |
| Villetta - piano sottotetto "non abitabile" - superficie lorda | 73,35 | x | 35 % | = | 25,67 |
| Porticato (incidenza 35% fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza) | 25,00 | x | 35 % | = | 8,75 |
| Porticato (incidenza 35% fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza) | 40,57 | x | 10 % | = | 4,06 |
| Totale: | 256,11 | | | | 155,67 |

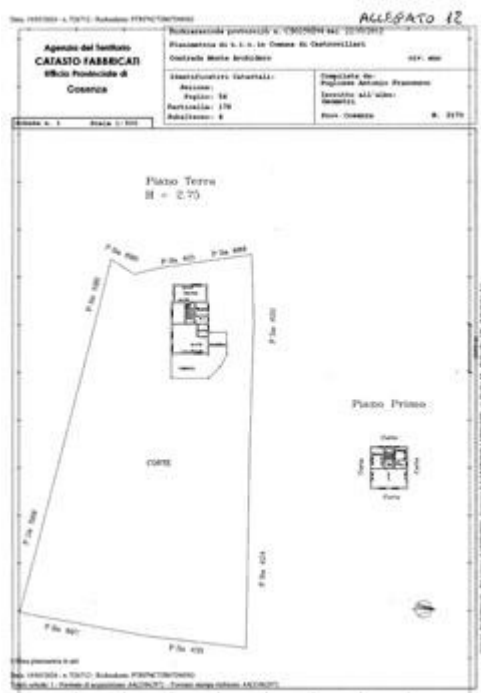


Pianta piano terra - Stato di fatto



Pianta piano sottotetto - Stato di fatto





Planimetria catastale con corte (terreno agricolo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: portale tecnocasa.it

Descrizione: Abitazione indipendente su due livelli con 15.000 mq di terreno circostante

Indirizzo: C.da Archidero - Castrovillari (CS)

Superfici principali e secondarie: 315

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 793,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: portale idealista.it

Descrizione: Casale/Villa di Campagna su due livelli con 20.000 mq di terreno circostante

Indirizzo: C.da Piano delle Rose - Castrovillari (CS)



Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: portale Idealista.it

Descrizione: Casa indipendente su due livelli con 500 mq di terreno circostante

Indirizzo: C.da Cammarata - Castrovillari (CS)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione è una villetta su due livelli, piano terra e piano sottotetto, con un'ampia corte esterna (terreno agricolo). L'immobile è ubicato in località Archidero nel Comune di Castrovillari (CS), in una zona rurale chiamata "Le Vigne" in prossimità della "Strada Statale 19 delle Calabrie". La zona in oggetto, prevalentemente agricola, è ben collegata alle principali strade di comunicazione e presenta numerose ville e villette adibite a residenza. La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto è assimilabile al segmento del mercato dell'usato, con l'epoca di realizzazione che dalle ricerche svolte si presume essere del 1981.

Dalle ricerche fatte nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta, per il Comune di Castrovillari (CS) - zona "località Piano della Rosa, Pietrapiana, Ferrocinto, Vigne" - periodo : Primo Semestre Anno 2024 - tipologia : Ville e Villini - Valore di Mercato Min 760,00 €/mq - Max 960,00 €/mq- tipologia : Abitazioni Civili - Valore di Mercato Min 560 €/mq - Max 810,00 €/mq.

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che nella zona in oggetto le abitazioni (ville, villini, ecc.) presentano sempre una corte esterna (terreno agricolo) più o meno estesa e che le compravendite vengono svolte a corpo, abitazione più terreno circostante, senza scindere il prezzo dell'abitazione da quello del terreno circostante. Pertanto i prezzi osservati oscillano oltre che per le caratteristiche e lo stato dell'abitazione anche per le caratteristiche e l'estensione del terreno circostante. Nella zona di riferimento per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima il prezzo di mercato dell'usato oscilla tra 600,00 €/mq e 800,00 €/mq, riferiti alla superficie commerciale dell'abitazione.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'immobile in oggetto, considerati il suo stato conservativo e le sue caratteristiche, la zona in questione, l'estensione e le caratteristiche del terreno circostante, un valore di mercato unitario di € 660,00/mq, riferito alla superficie commerciale dell'abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 155,67 | x | 660,00 | = | 102.742,20 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **102.742,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **102.742,20**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato determinerà il prezzo del bene oggetto di stima nello stesso modo in cui ha determinato i prezzi dei beni di confronto. Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro o di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: portale tecnocasa.it, portale idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Castrovillari, ed inoltre: indagini e ricerche su compravendite di immobili simili

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 | Villetta con ampia corte esterna | 155,67 | 0,00 | 102.742,20 | 102.742,20 |
| | | | | 102.742,20 € | 102.742,20 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.642,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 8.964,22**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 77,98

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.600,00

data 04/11/2024

il tecnico incaricato
Ing. Francesco Antonio Petrone

