

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (EX ROSSANO)

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da: _____

contro: _____

R.G.E. 92/2011

Giudice: Maria Letizia Cali

ELABORATO PERITALE

del 26/08/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Giancarlo Lupinacci
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Cosenza al N. 2746
iscritto all'Albo del Tribunale di Castrovillari (ex Rossano)*

CF: LPNGCR78S04H579F

con studio in Rossano (CS) Contrada Piragineti, 135

telefono: 0983565487

email: geom.lupinacci@alice.it

email (pec): giancarlo.lupinacci@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 92/2011 Castrovillari (ex Rossano)

LOTTO 1

BENI IN CALOPEZZATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Calopezzati Via O. Abbate 2:

A. Piena proprietà per la quota di 2/3 () di **albergo**, della superficie commerciale di **1.953,05** Mq.

L'immobile si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Attualmente ha come destinazione d'uso "Casa albergo per Anziani e Casa Famiglia" è risulta così suddiviso:

- **PIANO SEMINTERRATO** : utilizzato in parte come area cucina con annessi vani deposito, celle frigorifero e servizi igienici dipendenti, in parte come ambulatorio medico ed in parte come ristorante dei soggiornanti della Casa Albergo per Anziani e della Casa Famiglia.

Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (subl B.C.N.C.) ed è collegato ai piani sovrastanti tramite ampia scala interna ed ascensore di recente realizzazione.

- **PIANO TERRA**: utilizzato come ricezione, uffici di direzione, sala soggiorno e stanze correlate da relativo servizio igienico. Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (subl B.C.N.C.) tramite scala esterna e rampa per disabili. Internamente è collegato ai piani sovrastanti ed al piano seminterrato tramite ampia scala interna ed ascensore di recente realizzazione.

- **PIANO PRIMO**: costituito da n.9 stanze complete di servizio igienico, risulta interamente destinato al riposo dei soggiornanti la Casa Anziani e Casa Famiglia che ospita la struttura.

Vi si accede tramite scala interna e/o ascensore dalla Hall del piano terra.

- **PIANO SECONDO E TERZO**: risulta interamente in corso di definizione, completo delle sole tramezzature, privo di infissi interni e di qualsiasi opera di rifinitura ed impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 3 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 114 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe I, consistenza 487 mq, rendita 9.029,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piano dell'Erba, piano: Seminterrato, intestato a () per 2/3
- foglio 12 particella 114 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, consistenza 0, rendita 6.404,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: Terra-Primo, intestato a () per 2/3 - 1/3
- foglio 12 particella 114 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: Secondo-Terzo, intestato a ()



censiti catastalmente gli immobili alla data di acquisto (1974), e cioè schede n. 178-179-180/1974 oltre alle particelle allora censite al catasto terreni, foglio n. 12 particelle n. 114 e 15. Alla data di iscrizione dell'ipoteca (20/08/2004) tali dati non risultavano censiti in catasto in quanto la struttura è stata ampliata a partire dal 1976 ed oggetto di nuova denuncia catastale in data 18/07/1995.

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2011 a firma di P.U. Corte D'Appello di Catanzaro ai nn. Rep. n. 31 di repertorio iscritta il 27/07/2011 a Cosenza ai nn. 21169/3806, a favore di E... con sede in Roma, contro ... , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 248.282,88

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2011 a firma di P.U. Corte d'Appello Catanzaro ai nn. Rep. n. 31 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Cosenza ai nn. 12760/1019, a favore di L... con sede in Roma, contro ... derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 248.282,88.

Tale formalità risulta già iscritta in data 27/07/2011 ai n. 21169/3806

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 30/08/2011 a firma di P.U. Tribunale di Rossano ai nn. Rep. n. 1242/2011 di repertorio, trascritta il 05/10/2011 a Cosenza ai nn. 27645/19847, a favore di ... , contro ... derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Da tale formalità risulta erroneamente che il Sig. P... è titolare dell'intero, anziché dei 2/3.

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 |

Ulteriori avvertenze:

I beni pignorati sono rappresentati da un intero corpo di fabbrica e della relativa area di corte che sarà suddiviso in due lotti. Pertanto, allo stato attuale, non risulta essere costituito alcun condominio. Si precisa che l'intero stabile ha un' ampia area di corte di circa 3.800 mq, destinata in parte a parcheggio ed in parte sistemata ad area verde che comporta pertanto nella gestione dell'immobile le spese per la cura e manutenzione di tale area.

Si segnala, infine che l'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 159 D.Lgs. n. 42/04.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- L... in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano, con atto stipulato il 01/02/1974 a firma di Notaio Labonia da Rossano ai nn. Rep. 27506 di repertorio, registrato il 20/02/1974 a Rossano ai nn. 299,



trascritto il 25/02/1974 a Cosenza ai nn. 5077/69692, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano

- P. ... per la quota di 1/3, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano, con atto stipulato il 28/06/1974 a firma di Notaio Labonia da Rossano ai nn. Rep. 28403 di repertorio, registrato il 02/07/1974 a Rossano ai nn. 801, trascritto il 17/07/1974 a Cosenza ai nn. 13961/77484, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano
- ... per la quota di 1/3, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 01/02/1974 a firma di Notaio Labonia di Rossano ai nn. Rep. 27506 di repertorio, registrato il 20/02/1974 a Rossano ai nn. 299, trascritto il 25/02/1974 a Cosenza ai nn. 5077/69692, in forza di Atto di acquisto

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **150/1976**, intestata a ... per lavori di Trasformazione ed ampliamento di un edificio da adibirsi ad albergo, con annesso bar e ristorante., presentata il 14/10/1976, rilasciata il 05/11/1976 con il n. 150 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. **15/95**, intestata a ... nato a ... per lavori di Ampliamento e trasformazione edificio da adibire ad albergo con annesso ristorante - bar, sistemazione area esterna al fabbricato e realizzazione di vano deposito, presentata il 30/04/1986 con il n. 1044 di protocollo, rilasciata il 28/06/1995 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 16/04/2001 con il n. 5433 di protocollo
- D.I.A. N. **44/2008**, intestata a ... per lavori di Manutenzione straordinaria del fabbricato consistente nella integrazione e/o sostituzione impianti tecnologici, compartimentazione del piano terra, allineamento aperture, realizzazione rampa per disabili, revisione lattoneria, pitturazione esterna, presentata il 28/01/2008 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 04/06/2009 con il n. 2677 di protocollo
- S.C.I.A. N. **860/2014**, intestata a ... per lavori di Manutenzione straordinaria, realizzazione di ascensore, adeguamento bagni per disabili, abbattimento barriere architettoniche, completamento del piano terzo., presentata il 03/03/2014 con il n. 860 di protocollo, agibilità del 27/10/2014 con il n. 4055 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera D.D.G. Dipartimento Urbanistica Regione Calabria n. 2491 del 17/03/2004, l'immobile ricade in zona "F" Servizi generali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere religioso, sociale, amministrativo, culturale, regolati dai seguenti indici: Iff=1,00 mc/mq - Hf=6,50 mt - Hmax=8,00 mt - Dc=6,00 mt - Df=10,00 ml - Ds=8,00 ml - Piani fuori terra = 2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**.



L'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi dell' art. 159 del D.Lgs n. 42/04, ma agli atti depositati presso gli uffici del Comune di Calopezzati non risulta presente alcuna Autorizzazione rilasciata dagli organi competenti.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e terra (normativa di riferimento: RDL del 13/04/1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali: 100,00 Euro
- Parcella Tecnico redattore: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/20 giorni

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

BENI IN CALOPEZZATI VIA O. ABBATE 2

ALBERGO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota **albergo**, della superficie commerciale di **1.953,05** Mq.

L'immobile si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Attualmente ha come destinazione d'uso "Casa albergo per Anziani e Casa Famiglia" e risulta così suddiviso:

- **PIANO SEMINTERRATO** : utilizzato in parte come area cucina con annessi vani deposito, celle frigorifero e servizi igienici dipendenti, in parte come ambulatorio medico ed in parte come ristorante dei soggiornanti della Casa Albergo per Anziani e della Casa Famiglia.

Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (sub1 B.C.N.C.) ed è collegato ai piani sovrastanti tramite ampia scala interna ed ascensore di recente realizzazione.

- **PIANO TERRA:** utilizzato come ricezione, uffici di direzione, sala soggiorno e stanze correlate da relativo servizio igienico. Lo stesso risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato di buona scelta, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

Vi si accede direttamente dal cortile esterno (sub1 B.C.N.C.) tramite scala esterna e rampa per disabili. Internamente è collegato ai piani sovrastanti ed al piano seminterrato tramite ampia scala interna ed ascensore di recente realizzazione.

- **PIANO PRIMO:** costituito da n.9 stanze complete di servizio igienico, risulta interamente destinato al riposo dei soggiornanti la Casa Anziani e Casa Famiglia che ospita la struttura.

Vi si accede tramite scala interna e/o ascensore dalla Hall del piano terra.

- **PIANO SECONDO E TERZO:** risulta interamente in corso di definizione, completo delle sole tramezzature, privo di infissi interni e di qualsiasi opera di rifinitura ed impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 3 mt.

Identificazione catastale:



- foglio 12 particella 114 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 487 mq, rendita 9.029,37 Euro. indirizzo catastale: Contrada Piano dell'Erba, piano: Seminterrato, intestato a _____, per 2/3 -
- foglio 12 particella 114 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, consistenza 0, rendita 6.404,00 Euro. indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: Terra-Primo, intestato a _____
- foglio 12 particella 114 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: Secondo-Terzo, intestato a _____

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2008.

Descrizione della zona:

La zona che ospita il fabbricato è posta fra il mare e le colline i quali risultano, di fatto, separati dall'attraversamento della S.S. 106 e pertanto la zona sottostante risulta collocata a ridosso del mare mentre la zona soprastante, ove è situato il fabbricato oggetto della presente valutazione, grazie alla naturale andatura collinare del terreno, gode di un ottimo panorama vista mare. La stessa, non completamente edificata, risulta in fase di espansione edilizia ed è servita dalle infrastrutture pubbliche principali. Visto la posizione e la vicinanza al mare può essere catalogata come zona a prevalenza turistica.

Servizi	- farmacie	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
	- campo da tennis	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- superstrada distante 100 mt	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>cancello:</i> Carrabile realizzato in Ferro con apertura Scorrevole	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzati in Plastica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> Ante ad apertura laterale realizzati in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni di laterizio forati	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gres porcellanato	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in Latero-cemento	nella media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Cucina e bagni realizzato in Ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
<i>scale:</i> Interno edificio con rivestimento in Marmo	nella media	★★★★★★★★★★
- degli impianti:		
<i>ascensore:</i> Idraulico	buono	★★★★★★★★★★
<i>citofonico:</i>	mediocre	★★★★★★★★★★
- delle strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in Cemento armato	nella media	★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> A falde	nella media	★★★★★★★★★★
<i>scale esterne:</i> Unica rampa costruite in Muratura	nella media	★★★★★★★★★★
<i>scale interne:</i> A rampa realizzate in Cemento armato	buono	★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> Solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in Cemento armato	nella media	★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in Cemento armato	nella media	★★★★★★★★★★

Classe Energetica:



[64,63 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 06 registrata in data 24/02/2014

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie Lorda piano seminterrato (Ristorante)	680,00	x	100 %	=	680,00
Superficie Lorda piano terra (Albergo)	500,00	x	100 %	=	500,00
Terrazzo ingresso piano terra	42,00	x	25 %	=	10,50
Superficie Lorda piano primo	250,00	x	100 %	=	250,00
Terrazzo piano primo	77,00	x	25 %	=	19,25
Balconi piano primo	15,00	x	25 %	=	3,75
Superficie lorda piano secondo in corso di costruzione	446,00	x	70 %	=	312,20
Balconi a piano secondo	15,00	x	25 %	=	3,75
Superficie lorda piano terzo in corso di costruzione	248,00	x	70 %	=	173,60
Totale:	2.273,00				1.953,05

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:



tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	Mediafin	400	0	280.000,00	700,00	%	700,00
osservatorio immobiliare	Agenzia delle Entrate	1	0	900,00	900,00	%	900,00

Sviluppo valutazione:

In riferimento ai piani secondo e terzo, attualmente in corso di costruzione, è stato redatto computo metrico estimativo dei lavori necessari per rendere agibile i locali. Da ciò ne consegue che valutando tali immobili allo stato finito e deducendo la somma necessaria per ultimare gli stessi, si ottiene un deprezzamento, rispetto al valore pieno di mercato di circa il 30%. Pertanto in fase di valutazione tali immobili sono stati valutati al 70% del valore finale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 1.953,05 x 800,00 = **1.562.440,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **1.562.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **1.041.626,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE:

metodo comparativo unitario:

Tale valutazione è basata sui prezzi tratti dalle osservazioni di compravendite di immobili di analoghe caratteristiche. Si può determinare una scala di prezzi unitari riferito a mq di superficie lorda, e, tenendo in conto le effettive caratteristiche dell'immobile in oggetto, collocarlo nel giusto gradino e valutarne pertanto l'esatto valore unitario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Rossano, ufficio tecnico di Calopezzati, agenzie: Mediafin, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.)

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.953,05	0,00	1.562.440,00	1.041.626,67

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **1.041.026,67**

Valore di Vendita Giudiziarla (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:	€.	1.041.026,67



PROCEDURA N. R.G.E. 92/2011 Castrovillari (ex Rossano)

LOTTO 2

BENI IN CALOPEZZATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Calopezzati Via O. Abbate 2:

B. Piena proprietà per la quota di 2/3 della superficie commerciale di **332,75 Mq.**

L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. Attualmente ha come destinazione d'uso "Abitazione" è risulta così composto:

PIANO TERRA O RIALZATO: utilizzato come zona giorno si compone di un vano cucina ed un vano soggiorno oltre a servizio igienico. Risulta collegato al piano primo da apposita scala interna.

PIANO PRIMO: utilizzato come zona notte costituito da n.6 vani letto di cui uno fornito da bagno personale, ampio disimpegno, ripostiglio e n. 2 servizi igienici.

Internamente, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

All'immobile si accede a mezzo di terrazzo comune (sub2) posto al piano terra o piano rialzato, collegato a scala esterna collegata direttamente alla corte comune (sub1).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 114 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599.09 Euro indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: T-1. intestato a

Il proprietà per
proprietà per derivante da

Dichiarazione di fabbricato urbano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 332,75
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -550,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -550,00
- Data della valutazione:	26/08/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in qualità di proprietario.

L'immobile è utilizzato dal debitore sig

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/02/1996 a firma di Notaio Pisano ai nn. Rep. 51094 di repertorio, iscritta il 17/02/1996 a Cosenza ai nn. 3927/356 a favore di Mediocredito del Sud s.p.a. con sede in Bari, contro [redacted], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
Importo ipoteca: L. 625.000.000.
Importo capitale: L. 250.000.000.
Durata ipoteca: Anni 9 e mesi 11.
Da tale formalità risulta erroneamente che il Sig. [redacted] titolare dei diritti pari a 1/2, anziché dei 2/3.
- ipoteca **legale**, stipulata il 05/08/2004 a firma di P.U. E.T.R. S.P.A. ai nn. 5883/34 di repertorio, iscritta il 20/08/2004 a Cosenza ai nn. 23529/4167, a favore di E.T.R. S.P.A., contro [redacted], derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.
Importo ipoteca: 85.555,56.
Importo capitale: 42.777,78.
Tale formalità ha riguardato come unità negoziale i vecchi dati catastali con cui erano censiti catastalmente gli immobili alla data di acquisto (1974), e cioè schede n. 178-179-180/1974 oltre alle particelle allora censite al catasto terreni, foglio n. 12 particelle n. 114 e 15. Alla data di iscrizione dell'ipoteca (20/08/2004) tali dati non risultavano censiti in catasto in quanto la struttura è stata ampliata a partire dal 1976 ed oggetto di nuova denuncia catastale in data 18/07/1995.
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2011 a firma di P.U. Corte D'Appello di Catanzaro ai nn. Rep. n. 31 di repertorio, iscritta il 27/07/2011 a Cosenza ai nn. 21169/3806, a favore di Esso Italiana S.r.l. con sede in Roma, contro [redacted], derivante da Sentenza di condanna.
Importo ipoteca: € 300.000,00.
Importo capitale: € 248.282,88
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2011 a firma di P.U. Corte d'Appello Catanzaro ai nn. Rep. n. 31 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Cosenza ai nn. 12760/1019, a favore di Esso Italiana S.r.l. con sede in Roma, contro [redacted], derivante da Sentenza di condanna.
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 248.282,88.
Tale formalità risulta già iscritta in data 27/07/2011 ai n. 21169/3806

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 30/08/2011 a firma di P.U. Tribunale di Rossano ai nn. Rep. n. 1242/2011 di repertorio, trascritta il 05/10/2011 a Cosenza ai nn. 27645/19847, a favore di Falvo Gennaro, contro [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
Da tale formalità risulta erroneamente che il Sig. [redacted] è titolare dell'intero, anziché dei 2/3.

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

Ulteriori avvertenze:

I beni pignorati sono rappresentati da un intero corpo di fabbrica e della relativa area di corte che sarà suddiviso in due lotti. Pertanto, allo stato attuale, non risulta essere costituito alcun condominio. Si precisa che l'intero stabile ha un' ampia area di corte di circa 3.800 mq, destinata in parte a parcheggio ed in parte sistemata ad area verde che comporta pertanto nella gestione dell'immobile le spese per la cura e manutenzione di tale area.

Si segnala, infine che l'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 159 D.Lgs. n. 42/04.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Il per la quota di 1/3, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano, con atto stipulato il 01/02/1974 a firma di Notaio Labonia da Rossano ai nn. Rep. 27506 di repertorio, registrato il 20/02/1974 a Rossano ai nn. 299, trascritto il 25/02/1974 a Cosenza ai nn. 5077/69692, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano
- Il per la quota di 1/3, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano, con atto stipulato il 28/06/1974 a firma di Notaio Labonia da Rossano ai nn. Rep. 28403 di repertorio, registrato il 02/07/1974 a Rossano ai nn. 801, trascritto il 17/07/1974 a Cosenza ai nn. 13961/77484, in forza di Atto Notaio Labonia da Rossano
- Il per la quota di 1/3, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 01/02/1974 a firma di Notaio Labonia di Rossano ai nn. Rep. 27506 di repertorio, registrato il 20/02/1974 a Rossano ai nn. 299, trascritto il 25/02/1974 a Cosenza ai nn. 5077/69692, in forza di Atto di acquisto

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **150/1976**, intestata a *[nome]*, per lavori di Trasformazione ed ampliamento di un edificio da adibirsi ad albergo, con annesso bar e ristorante., presentata il 14/10/1976, rilasciata il 05/11/1976 con il n. 150 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. **15/95**, intestata a *[nome]*, per lavori di Ampliamento e trasformazione edificio da adibire ad albergo con annesso ristorante - bar, sistemazione area esterna al fabbricato e realizzazione di vano deposito, presentata il 30/04/1986 con il n. 1044 di protocollo, rilasciata il 28/06/1995 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 16/04/2001 con il n. 5433 di protocollo
- D.I.A. N. **44/2008**, intestata a *[nome]* per lavori di Manutenzione straordinaria del fabbricato consistente nella integrazione e/o sostituzione impianti tecnologici, compartimentazione del piano terra, allineamento aperture, realizzazione rampa per disabili, revisione lattoneria, pitturazione esterna, presentata il 28/01/2008 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 04/06/2009 con il n. 2677 di protocollo
- S.C.I.A. N. **860/2014**, intestata a *[nome]*



1, per lavori di Manutenzione straordinaria, realizzazione di ascensore, adeguamento bagni per disabili, abbattimento barriere architettoniche, completamento del piano terzo., presentata il 03/03/2014 con il n. 860 di protocollo, agibilità del 27/10/2014 con il n. 4055 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- Variante al Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera D.D.G. Dipartimento Urbanistica Regione Calabria n. 2491 del 17/03/2004, l'immobile ricade in zona "F" Servizi generali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vi è ammessa la costruzione di edifici a carattere religioso, sociale, amministrativo, culturale, regolati dai seguenti indici: Iff=1,00 mc/mq - Hf=6,50 mt - Hmax=8,00 mt - Dc=6,00 mt - Df=10,00 ml - Ds=8,00 ml - Piani fuori terra = 2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

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

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

L'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi dell' art. 159 del D.Lgs n. 42/04, ma agli atti depositati presso gli uffici del Comune di Calopezzati non risulta presente alcuna Autorizzazione rilasciata dagli organi competenti.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il terrazzo a piano primo non risulta accatastato. (normativa di riferimento: RDL del 13/04/1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali: 50,00 Euro
- Parcella Tecnico redattore: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN CALOPEZZATI VIA O. ABBATE 2 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 2/3 () della superficie commerciale di **332,75** Mq. L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e primo. Attualmente ha come destinazione d'uso "Abitazione" è risulta così composto:

PIANO TERRA O RIALZATO: utilizzato come zona giorno si compone di un vano cucina ed un vano soggiorno oltre a servizio igienico. Risulta collegato al piano primo da apposita scala interna.

PIANO PRIMO: utilizzato come zona notte costituito da n.6 vani letto di cui uno fornito da bagno personale, ampio disimpegno, ripostiglio e n. 2 servizi igienici.

Internamente, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, risulta rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco è del tipo civile liscio, i pavimenti in gres porcellanato, gli infissi si presentano in buono stato conservativo, gli impianti risultano sottotraccia.

All'immobile si accede a mezzo di terrazzo comune (sub2) posto al piano terra o piano rialzato, collegato a



scala esterna collegata direttamente alla corte comune (sub1).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 114-sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe I, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piano dell' Erba, piano: T-1, intestato a ...
... 41 proprietà per 2/3 ...
... proprietà per 1/3, derivante da Dichiarazione di fabbricato urbano

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	buono	★★★★★★★★★★
	- campo da tennis	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	nella media	★★★★★★★★★★
	- scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★
	- scuola media inferiore	nella media	★★★★★★★★★★
Collegamenti	- superstrada distante 100 mt	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
- esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- luminosità:	buono	★★★★★★★★★★
- panoramicità:	buono	★★★★★★★★★★
- impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
- servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:			
<i>cancello:</i> Carrabile realizzato in Ferro con apertura Scorrevole	nella media	★★★★★★★★★★	
<i>infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzati in Plastica	al di sotto della media	★★★★★★★★★★	
<i>infissi interni:</i> Ante ad apertura laterale realizzati in alluminio e vetro	nella media	★★★★★★★★★★	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Malta Cementizia	nella media	★★★★★★★★★★	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gres porcellanato	al di sotto della media	★★★★★★★★★★	
<i>plafoni:</i> realizzati in Latero-cemento	nella media	★★★★★★★★★★	
<i>rivestimento interno:</i> posto in Cucina e bagni realizzato in Ceramica	nella media	★★★★★★★★★★	
<i>scale:</i> Interno con rivestimento in Marmo	nella media	★★★★★★★★★★	
- degli impianti:			
<i>citofonico:</i>	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆	
- delle strutture:			
<i>scale esterne:</i> A rampa costruite in Muratura	nella media	★★★★★★★★★★	



<i>scale interne:</i> Muratura realizzate in Cemento armato	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> Solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in Cemento armato	nella media	★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in Cemento armato	nella media	★★★★★★★★★★

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione:
- di calcolo:

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie Lorda Appartamento piano T-1	298,00	x	100 %	=	298,00
Terrazzo a Piano Terra	25,00	x	25 %	=	6,25
Terrazzo a Piano Primo	114,00	x	25 %	=	28,50
Totale:	437,00				332,75

Valore di mercato:

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare	Mediafin	170	0	122.000,00	717,65	%	717,65
osservatorio immobiliare	Agenzia delle Entrate	1	0	700,00	700,00	%	700,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE:

metodo comparativo unitario:

Tale valutazione è basata sui prezzi tratti dalle osservazioni di compravendite di immobili di analoghe caratteristiche. Si può determinare una scala di prezzi unitari riferito a mq di superficie lorda, e, tenendo in conto le effettive caratteristiche dell'immobile in oggetto, collocarlo nel giusto gradino e valutarne pertanto l'esatto valore unitario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Rossano, ufficio tecnico di Calopezzati, agenzie: Mediafin, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.)

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B		332,75	0,00	0,00	0,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **550,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **-550,00**

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: €. **-550,00**

data 26/08/2015

il tecnico incaricato
Giancarlo Lupinacci





MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEI TERRITORI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13.4.1938 n. 652)

BN

500

Comune di CALOPEZZATI via PIANO DELL'ERBA

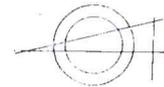
PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PIANO



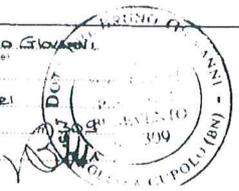
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Sezione di N.C.
a) Variazione
Indicativi catastali
13
114 s.b. 4

Compilata dal dott. Ing. **BRUNO GIOVANNI**
Titolo cognome e nome
Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di **BEVERATO**
data **25-05-1995** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

10 metri

Documento depositato al 16/03/2013 - Situazione al 16/03/2013 - Comune di CALOPEZZATI (B424) - < Foglio: 12 - Particella: 114 - Subalterno: 4 >
CANTONATA PIANO DELL'ERBA n. SN piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0573217 del 16/12/2008
Foglio: 12 - Particella: 114 - Subalterno: 6 >
Planimetria di A.T.U. in Comune di Calopezzati
Contrada Piano Dell'erba

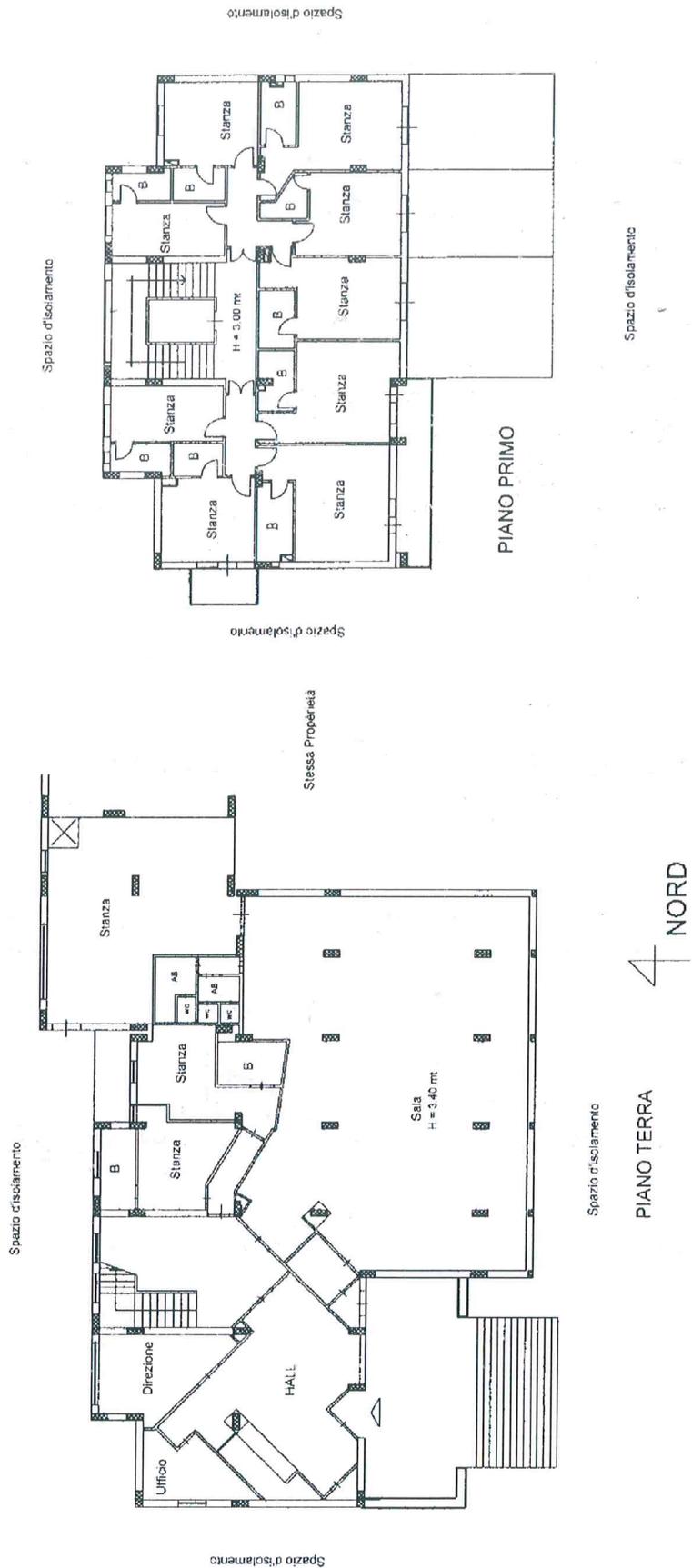
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 12
Foglio: 12
Particella: 114
Subalterno: 6

Compilata da:
Tomai Giuseppe
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza

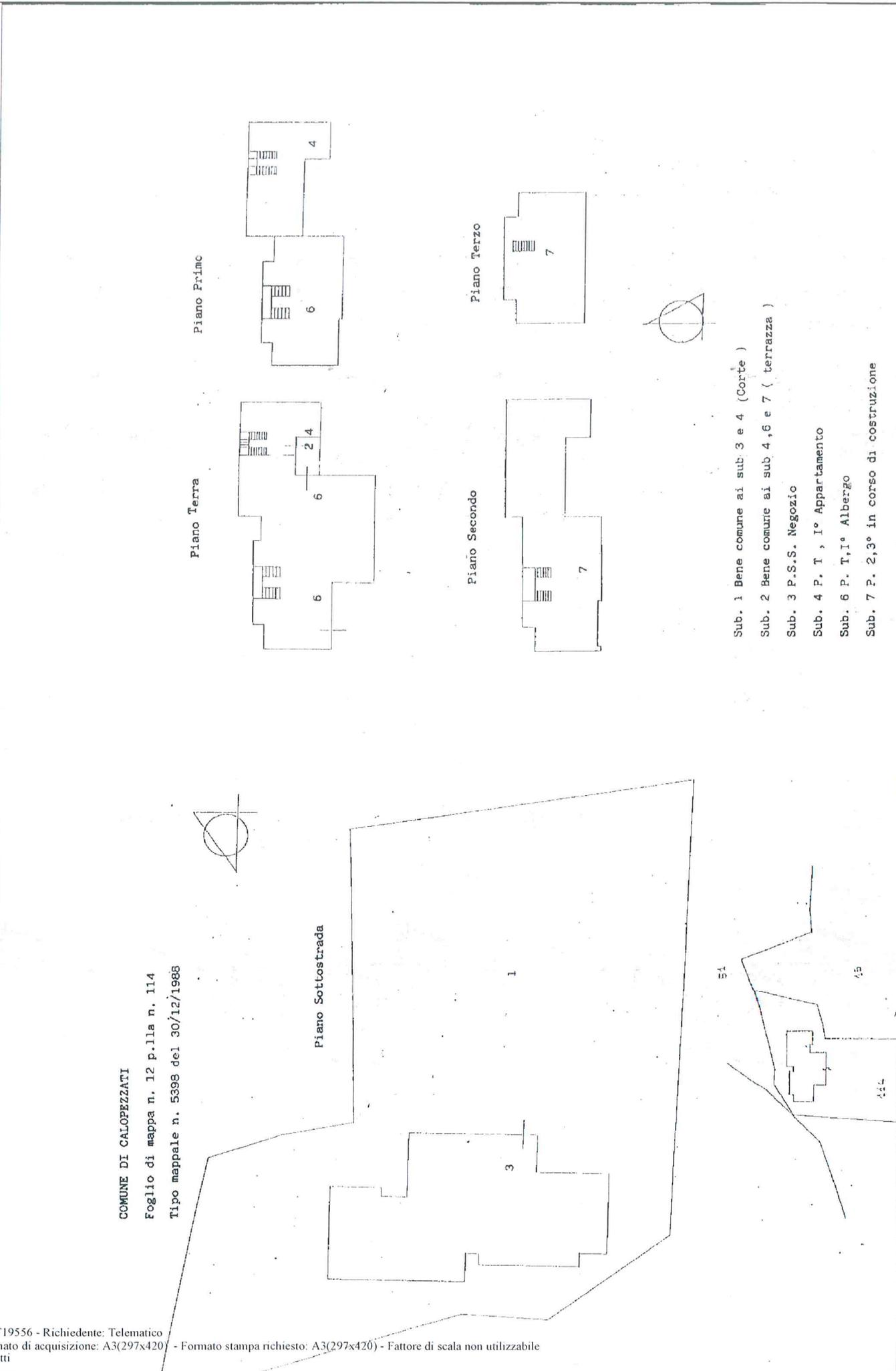
N. 1202

Scala 1: 200



ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Tomei Giuseppe
ALBO DEI FABBRICATI Foglio: 12 Particella: 114
 Comune di Calopezzati Sezione:
 Dimostrazione grafica dei subalterni

AGENZIA DEL TERRITORIO
 Ufficio provinciale di Cosenza
 Comune di CALOPEZZATI
 Foglio di mappa n. 12 p.lla n. 114
 Tipo mappale n. 5398 del 30/12/1988





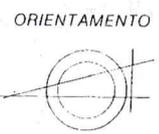
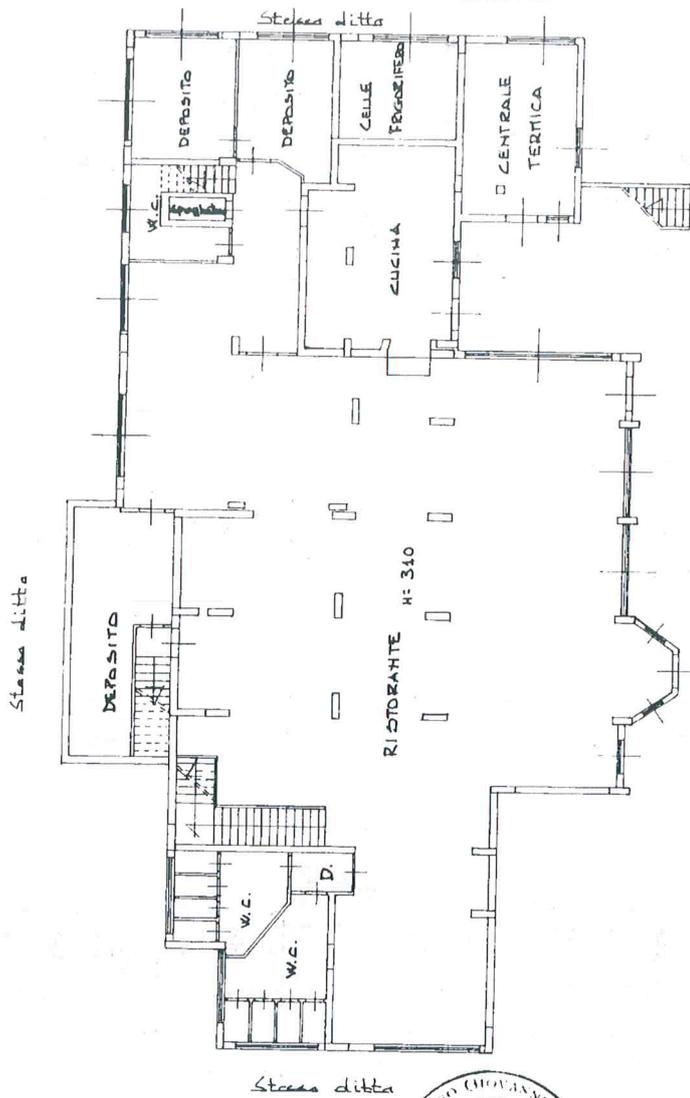
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEI TERRITORI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13.4.1939 n. 652)

M. - BN

500

Comune di CALOPEZZATI via PIANO DELL'ERBA CIV.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SCALA DI 1: 200

10 metri

Variazione di V.C.
Variazione di superficie di variazione
Identificativo catastale:
42
414 sub 3

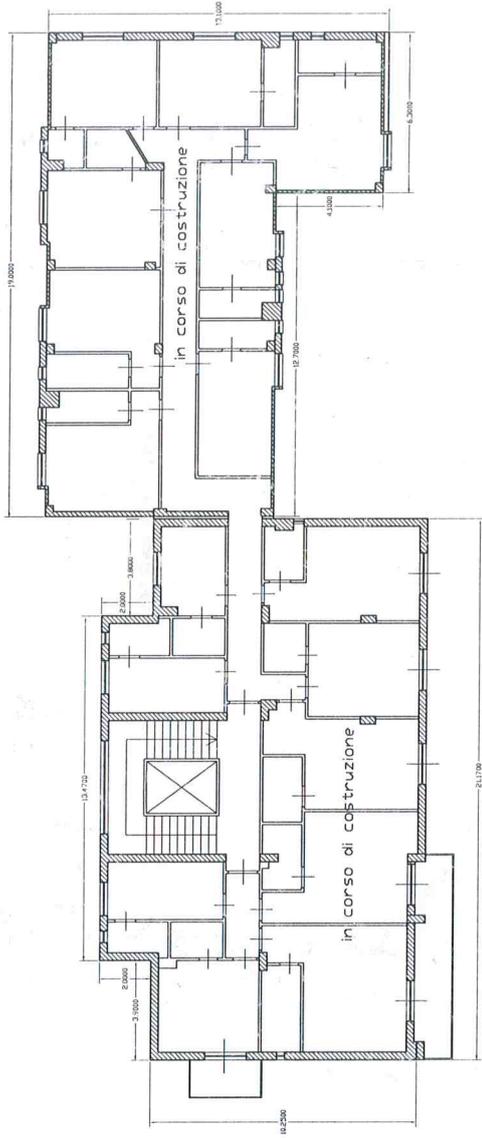
Compilata dal **dott. ing. BELLINO GIOVANNI**
TITOLO: cognome e nome
Iscritto all'albo degli Ingegneri
della provincia di **BENEVENTO** n. 309
data 25-05-1995 Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/07/1995 - Data: 16/03/2013 - n. T15556 - Richiedente: LPNGCR78S04H579F
Comune di CALOPEZZATI (B424) - Foglio: 12 - Particella: 114 - Subalterno: 3 >
VIA PIANO DELL'ERBA n. SN piano: S1;
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Pianta Piano Secondo
(in corso di costruzione)
scala 1:200



Pianta Piano Terzo
(in corso di costruzione)
scala 1:200

