



# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 66/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BLUE FACTOR S.p.A.

DEBITORE:

=====

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. DAVIDE FROIO**

CF:FRODVD71A16D976I

con studio in ROSSANO (CS) VIA MICHELE BIANCHI,50

telefono: 0983513735

email: davidfroio@libero.it

PEC: davide.froio.d7555a@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 66/2012

## LOTTO 1

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

**A**

**villa singola** a ROSSANO, contrada Casello Martucci, della superficie commerciale di **210,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (=====)

villa unifamiliare con corte di pertinenza, al piano terra, composta da ingresso principale, corridoio, tre camere da letto, quattro bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale, tavernetta, ampio soggiorno, ripostiglio ed altro vano adibito a soggiorno (ex sub 1), e locale di sgombero (**Allegato V.a**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna variabile dai 2,45 metri ai 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 213,04 Euro; indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano terra, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
l'originario sub 1 è censito come C/2, classe 5, 42 mq (57 mq catastali), rendita 110,63 euro (**Allegato VI.a**).
- foglio 12 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 110,63 Euro; indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano terra, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
l'originario sub 2 è censito come A/3, classe 3, 7,5 vani (superficie catastale 239 mq), rendita 213,04 euro (**Allegato VI.b**).

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Immobile costruito nel 1984.

**A.1**

**terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **270,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 (catasto terreni).

**A.2**

**deposito artigianale**, composto da ampio locale, antibagno, bagno e locale di sgombero, (**Allegato V.a**), sviluppa una superficie commerciale di **37,78** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: via Casello Martucci, piano terra, intestato a =====  
Coerenze: ad ovest e nord con il sub 2, ad est e sud con corte di pertinenza (**Allegato V.a**).



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	307,78 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 182.541,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.476,06
Data della valutazione:	18/10/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ===== in qualità di proprietario e dai propri familiari. I sopralluoghi sono stati effettuati alla presenza del signor [REDACTED] qualificatosi marito della debitrice esecutata, (**Allegato II**).

## 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 legale** attiva, a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973, n° 602, stipulata il 11/03/2005 a firma di E.TR. S.p.A. sede di Cosenza ai nn. 6407/34 di repertorio, **iscritta il 21/03/2005** a Cosenza **ai nn. 4274 R.P.**, 11261 R.G., a favore di **E.TR. S.p.A.**, contro **Aliberti Francesco**.

Importo ipoteca: 371.069,62 euro.

Importo capitale: 185.534,81 euro.

La formalità è riferita solamente al bene censito nel N.C.E.U. al foglio 12, p.la 269, sub 1 ed al terreno di cui al N.C.T. al foglio 12, p.la 269. (**Allegato VIII.g**).

La formalità è stata **annotata di restrizione** dei beni **in data 14/07/2007 ai nn. 2920 R.P.** e 27372 R.G., con la quale veniva liberato l'immobile di cui al N.C.T. al foglio 12, p.la 269, (**Allegato VIII.h**).

**ipoteca volontaria** attiva, derivante da ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di debito, stipulata il 21/06/1994 a firma di Spezzano Giuseppe Notaio ai nn. 36655 di repertorio, **iscritta il 17/06/2014** a Cosenza ai **nn. 1000 R.P.**, 14617 R.G., a favore di **Banca del Sud S.p.A.**, contro **Aliberti Francesco**.

Importo ipoteca: 154.937,07 euro.

Importo capitale: 88.422,51 euro.

La **formalità di riferimento** è stata **iscritta il 24/06/1994, 1552 R.P.**, 16008 R.G..

Si riferisce ai beni censiti nel N.C.E.U. al foglio 12, p.la 269, sub 1, sub 2 e sub 3 e nel N.C.T. al foglio 12, p.la 269, (**Allegato VIII.m**).



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

**pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 03/10/2007 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 1910 di repertorio, **trascritto il 07/11/2007** a Cosenza **ai nn. 24806 R.P.**, 39019 R.G., a favore di **Castello Finance s.r.l., contro Aliberti Francesco**.

La formalità è riferita solamente a bene censito nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1 e sub 2 (**Allegato VIII.i**)

**pignoramento** derivante da atto giudiziario, stipulato il 11/06/2012 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 706 di repertorio, **trascritto il 07/08/2012** a Cosenza **ai nn. 16555 R.P.**, 20122 R.G., a favore di **Blue Factor S.p.A., contro =====**.

Si riferisce ai beni censiti nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1, sub 2 e sub 3 (**Allegato VIII.l**)

#### 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:	€ 2.500,00
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:

=====

per la **quota di 100/100, in forza di sentenza traslativa** (dal 20/01/1999), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 3504/98 di repertorio, **trascritto il 20/01/1999** a Cosenza **ai nn. 1109 R.P.**, 1327 R.G..

Il titolo è **riferito** solamente all'unità immobiliare di cui al **N.C.T. foglio 12, p.lla 269**, di 1620 mq, sulla quale sono stati edificati gli immobili pignorati.

I precedenti proprietari erano i signori ===== (27/01/1930) e ===== (17/12/1929), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, (**Allegato VIII.e**).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

===== e =====

per la **quota di 100/100, in forza di atto di compravendita** (dal 26/07/1962 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 09/07/1962 a firma di Notaio Labonia, **trascritto il 26/07/1962** a Cosenza **ai nn. 9454 R.P.**, 10557 R.G..

Gli immobili in oggetto sono pervenuti dai signori [REDACTED] (21/05/1916) e [REDACTED] (08/01/1924).

**Aliberti Francesco** (in regime di separazione dei beni)

per la **quota di 100/100, in forza di donazione accettata** (dal 15/03/1993 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di Spezzano Giuseppe Notaio ai nn. 32453 di repertorio, **trascritto il 15/03/1993** a Cosenza **ai nn. 5372 R.P.**, 6093 R.G..

Ai signori ===== (27/01/1930) e ===== (17/12/1929), restava il diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale (**Allegato VIII.d**). Con annotazione del 09/01/2004, R.P. n° 85, veniva dichiarata l'esclusione dell'immobile censito nel N.C.T. al foglio 12, p.lla



269 (sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati), in quanto, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Rossano il 28/06/1994, detto immobile apparteneva già ad =====, odierna esecutata (**Allegato VIII.f**).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nd N. nd, intestata a ===== (27/01/1930), **agibilità del 21/03/1990** con il n. nd di protocollo. Per tali unità immobiliari non risultano agli atti di archivio, giusta comunicazione degli Uffici comunali preposti, licenze, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria, ad eccezione di una certificazione di abitabilità a nome del sig. ===== rilasciata il 21/03/1990, (**Allegato X.1**).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG** - piano regolatore generale vigente. Gli immobili sono gravati da vincolo sismico ai sensi della legge n° 64/1974, vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 160 del R.E.U., vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, art. 142, comma 1, lettera C, (tutela dei torrenti e delle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), vincolo P.A.I. rischio R4 (molto elevato) della Regione Calabria (**Allegato X.2**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

**Le informazioni rilasciate dagli uffici comunali (Allegato X), non consentono di esprimere giudizi di conformità.**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **il sub n° 1 (magazzino) ed il sub n° 2 (abitazione), risultano fisicamente fusi**. Inoltre la distribuzione degli spazi interni dei due subalterni è in parte diversa (**Allegato V.a**), da quella riportata nelle planimetrie catastali (**Allegato VII.a e VII.b**). Le planimetrie catastali esibiscono, altresì, rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, locali difformità nella sagoma del prospetto est del sub 2 e l'assenza del collegamento interno tra il sub 2 al piano terra ed il sub 3 al primo piano. Si evidenzia altresì, che l'originario sub 1 e parte del sub 2 esibiscono un'altezza ridotta (2,45 metri), rispetto a quella indicata nelle relative planimetrie di accatastamento (3,00 metri).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **variazione catastale**.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rettifica tipo mappale e variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ROSSANO CONTRADA CASELLO MARTUCCI

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a ROSSANO, contrada Casello Martucci, della superficie commerciale di **210,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (=====)

villa unifamiliare con corte di pertinenza, al piano terra, composta da ingresso principale, corridoio, tre camere da letto, quattro bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale, tavernetta, ampio soggiorno, ripostiglio ed altro vano adibito a soggiorno (ex sub 1), e locale di sgombero (**Allegato V.a**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna variabile dai 2,45 metri ai 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 213,04 Euro; indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano terra, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
l'originario sub 1 è censito come C/2, classe 5, 42 mq (57 mq catastali), rendita 110,63 euro (**Allegato VI.a**).
- foglio 12 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 42 mq, rendita 110,63 Euro; indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano terra, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
l'originario sub 2 è censito come A/3, classe 3, 7,5 vani (superficie catastale 239 mq), rendita 213,04 euro (**Allegato VI.b**).

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Immobile costruito nel 1984.



prospetto ovest



prospetto nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Corigliano Calabro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



spazi verde al di sopra della media   
parco giochi buono 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 400 metri nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

villa unifamiliare con giardino di pertinenza al piano terra, composta da tre ingressi - quello principale sul lato ovest (**Foto n° 1, Allegato XI.269-2**) -, corridoio (**Foto n° 3, Allegato XI.269-2**), tre camere da letto, quattro bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale, tavernetta (**Foto n° 4, Allegato XI.269-2**), ampio soggiorno (**Foto n° 6, Allegato XI.269-2**), ripostiglio ed altro vano adibito a soggiorno (ex sub 1), e locale di sgombero (**Allegato V.a**).

L'originario **sub n° 2** è composto da due ingressi - quello principale sul lato ovest, il secondario sul lato nord (**Foto n° 2, Allegato XI.269-2**) -, corridoio, tre camere da letto, tre bagni di cui uno con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale, tavernetta, ampio soggiorno, ripostiglio (**Allegato V.a**).

L'originario **sub n° 1**, attualmente fisicamente fuso con il sub n° 2, è composto da ingresso (**Foto n° 7, Allegato XI.269-1**), ampio locale adibito a soggiorno (**Foto n° 8, n° 9 e n° 10, Allegato XI.269-1**), antibagno e bagno, oltre ad un locale di sgombero con accesso dall'esterno (**Allegato V.a**).

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura, il portone d'ingresso è in alluminio dotato di riquadrature in vetrocamera, le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio schermati con persiane dello stesso materiale. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica di ottima qualità e dotati di tutti i pezzi igienici (**Foto n° 5, Allegato XI.269-2**). Parte dei pavimenti (tavernetta, soggiorno ed altro bagno), sono in monocottura. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico, videocitofonico e di riscaldamento a gas con pannelli radianti in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* realizzato in ferro con apertura automatica ottimo 

*manto di copertura:* realizzato in argilla buono 

*pareti esterne:* il rivestimento è realizzato con intonaco dotate di zoccolatura in pietrame e laterizio. nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in lastre pietra buono 

#### CLASSE ENERGETICA:





[nd KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. nd

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
letto matrimoniale	26,04	x	100 %	=	26,04
camera da letto	15,61	x	100 %	=	15,61
camera da letto	20,40	x	100 %	=	20,40
tavernetta	30,75	x	50 %	=	15,38
soggiorno	63,97	x	100 %	=	63,97
bagno 1	4,94	x	100 %	=	4,94
bagno 2	14,41	x	100 %	=	14,41
bagno 3	14,03	x	100 %	=	14,03
ingresso, corridoio	32,51	x	100 %	=	32,51
ripostiglio	3,47	x	100 %	=	3,47
<b>Totale:</b>	<b>226,13</b>				<b>210,75</b>

ACCESSORI:

**terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **270,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 (catasto terreni).

**deposito artigianale**, composto da ampio locale, antibagno, bagno e locale di sgombero, (**Allegato V.a**), sviluppa una superficie commerciale di **37,78** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: via Casello Martucci, piano terra, intestato a =====  
Coerenze: ad ovest e nord con il sub 2, ad est e sud con corte di pertinenza (**Allegato V.a**).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2016)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.



Agenzia delle Entrate (30/06/2016)

Valore minimo: 3,40

Valore massimo: 4,50

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

immobilmente.com (16/10/2016)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.125,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

tecnocasa.it (16/10/2016)

Valore minimo: 1.167,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

idealista.it (16/10/2016)

Valore minimo: 1.187,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali. Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Stima del reddito lordo ordinario

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

$Rl = [3,95 \text{ €/mq} \times \text{mese}] \times 248,53 \text{ mq} = 981,69 \text{ €/mese}$ ;

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a:

$Rl = 981,69 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 11.780,00 \text{ €/anno}$

Stima del reddito netto  $R_n$

Esso è dato dal reddito lordo ordinario  $R_l$ , al netto di tutte le spese  $S$  a carico della proprietà. Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi), per cui:

$R_n = 0,70 \times 11.780,00 \text{ €/anno} = 8.246,00 \text{ €/anno}$ .

Stima del saggio di capitalizzazione ordinario  $r$

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto  $r = 0,04515$  (4,15%)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**198.698,80**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione	-10.860,00
caratteristiche di posizione	1.450,00
caratteristiche tipologiche	480,00
caratteristiche produttive	480,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 190.248,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 190.248,80</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte. La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) stima del reddito lordo ordinario;
- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rossano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobilmente.com, tecnocasa.it, idealista.it.

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	villa singola	210,76	307,78	190.248,80	190.248,80
				<b>190.248,80 €</b>	<b>190.248,80 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si rappresenta che i due subalterni attualmente fisicamente fusi, possono essere alienati autonomamente solo a mezzo ripristino dell'originario stato dei luoghi, ovvero a mezzo separazione fisica delle due unità immobiliari identificate con il sub 1 e sub 2, fermo restando le necessarie variazioni catastali da apportare, per effetto della diversa distribuzione interna degli spazi dei predetti



sub.

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 5.707,46</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 182.541,34</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 27.381,20</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 6.684,08</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 148.476,06</b>



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 66/2012

## LOTTO 2

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

**A**

**villa singola** a ROSSANO contrada Casello Martucci, della superficie commerciale di **199,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (=====)

villetta in corso di ultimazione, ubicata al primo piano e composta da quattro vani grandi e due piccoli, dotata di ampio porticato, terrazzo e ampio abbaino al secondo piano (**Allegato V.b**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale, (**Allegato VI.c**):

- foglio 12 particella 269 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 184,63 Euro, indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano primo, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

**A.1**

**sottotetto non abitabile**, ubicato al primo piano, sviluppa una superficie commerciale di **23,84** Mq.

**A.2**

**abbaino**, ubicato al secondo piano (terzo fuori terra), sviluppa una superficie commerciale di **34,20** Mq, (**Allegato V.b**).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>199,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>58,04 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.661,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.228,38</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2016</b>

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

L'unità immobiliare pignorata oggetto di indagine è in corso di costruzione; i sopralluoghi sono stati effettuati alla presenza del signor ██████████, qualificatosi marito della debitrice esecutata, (**Allegato II**).



## 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 legale** attiva, a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973, n° 602, stipulata il 11/03/2005 a firma di E.TR. S.p.A. sede di Cosenza ai nn. 6407/34 di repertorio, **iscritta il 21/03/2005 a Cosenza ai nn. 4274 R.P.**, 11261 R.G., **a favore di E.TR. S.p.A., contro Aliberti Francesco.**

Importo ipoteca: 371.069,62 euro.

Importo capitale: 185.534,81 euro.

La formalità è riferita solamente a bene censito nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1 ed al terreno di cui al N.C.T. al foglio 12, p.lla 269. (**Allegato VIII.g**) ed è stata **annotata di restrizione dei beni in data 14/07/2007 ai nn. 2920 R.P.** e 27372 R.G., con la quale veniva liberato l'immobile di cui al N.C.T. al foglio 12, p.lla 269, (**Allegato VIII.h**).

**ipoteca volontaria** attiva, derivante da ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di debito, stipulata il 21/06/1994 a firma di Spezzano Giuseppe Notaio ai nn. 36655 di repertorio, **iscritta il 17/06/2014 a Cosenza ai nn. 1000 R.P.**, 14617 R.G., **a favore di Banca del Sud S.p.A., contro Aliberti Francesco.**

Importo ipoteca: 154.937,07 euro.

Importo capitale: 88.422,51 euro.

La **formalità di riferimento è l'iscrizione del 24/06/1994, 1552 R.P.**, 16008 R.G. e si riferisce ai beni censiti nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1, sub 2 e sub 3 e nel N.C.T. al foglio 12, p.lla 269, (**Allegato VIII.m**).

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

**pignoramento**, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 03/10/2007 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 1910 di repertorio, **trascritto il 07/11/2007 a Cosenza ai nn. 24806 R.P.**, 39019 R.G., **a favore di Castello Finance s.r.l., contro Aliberti Francesco.**

La formalità è riferita solamente al bene censito nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1 e sub 2 (**Allegato VIII.i**)

**pignoramento**, derivante da atto giudiziario, stipulato il 11/06/2012 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 706 di repertorio, **trascritto il 07/08/2012 a Cosenza ai nn. 16555 R.P.**, 20122 R.G., **a favore di Blue Factor S.p.A., contro =====.**

Si riferisce ai beni censiti nel N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 269, sub 1, sub 2 e sub 3 (**Allegato VIII.l**).

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:

=====

per la **quota di 100/100, in forza di sentenza traslativa** (dal 20/01/1999), con atto stipulato il 21/06/1994 a firma di Tribunale di Rossano ai nn. 3504/98 di repertorio, **trascritto il 20/01/1999** a Cosenza **ai nn. 1109 R.P.**, 1327 R.G..

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare di cui al N.C.T. foglio 12, p.lla 269, di 1620 mq, sulla quale sono stati edificati gli immobili pignorati. E' pervenuto dai signori ===== (27/01/1930) e ===== (17/12/1929), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, (**Allegato VIII.e**).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

===== e =====

per la **quota di 100/100, in forza di atto di compravendita** (dal 26/07/1962 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 09/07/1962 a firma di Notaio Labonia, **trascritto il 26/07/1962** a Cosenza **ai nn. 9454 R.P.**, 10557 R.G..

Gli immobili in oggetto sono pervenuti dai signori [REDACTED] (21/05/1916) e [REDACTED] (08/01/1924).

**Aliberti Francesco** (in regime di separazione dei beni)

per la **quota di 100/100, in forza di donazione accettata** (dal 15/03/1993 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di Spezzano Giuseppe Notaio ai nn. 32453 di repertorio, **trascritto il 15/03/1993** a Cosenza **ai nn. 5372 R.P.**, 6093 R.G..

Ai signori ===== (27/01/1930) e ===== (17/12/1929), restava il diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale (**Allegato VIII.d**). Con annotazione del 09/01/2004, R.P. n° 85, veniva dichiarata l'esclusione dell'immobile censito nel N.C.T. al foglio 12, p.lla 269 (sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati), in quanto, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Rossano il 28/06/1994, detto immobile apparteneva già ad =====, odierna eseguita (**Allegato VIII.f**).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Non disponibile.**

Per tale unità immobiliare non risulta agli atti di archivio, giusta comunicazione degli Uffici comunali preposti, licenza, concessione edilizia o concessione in sanatoria, (**Allegato X.1**).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG** - piano regolatore generale vigente. Gli immobili sono gravati da vincolo sismico ai sensi della legge n° 64/1974, vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 160 del R.E.U., vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, art. 142, comma 1, lettera C, (tutela dei torrenti e delle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), vincolo P.A.I. rischio R4 (molto elevato) della Regione Calabria (**Allegato X.2**).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Le informazioni rilasciate dagli uffici comunali (**Allegato X**), non consentono di esprimere giudizi di conformità. L'unità di cui al sub n° 3 risulta ancora in corso di costruzione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il sub n° 3 non risulta più collegato internamente al sub n° 2 ubicato al piano sottostante, sempre di proprietà del debitore esecutato. Inoltre non è presente la scala esterna sul prospetto est, (**Allegato V.b**). L'unità immobiliare risulta in corso di costruzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROSSANO CONTRADA CASELLO MARTUCCI

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a ROSSANO contrada Casello Martucci, della superficie commerciale di **199,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (=====)

villetta in corso di ultimazione, ubicata al primo piano e composta da quattro vani grandi e due piccoli, dotata di ampio porticato, terrazzo e ampio abbaino al secondo piano (**Allegato V.b**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale, (**Allegato VI.c**):

- foglio 12 particella 269 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 6153, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 184,63 Euro, indirizzo catastale: via Casello Toscano, piano primo, intestato a =====, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Crosia, Corigliano Calabro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





prospetto sud



prospetto nord

SERVIZI

spazi verde  
parco giochi



COLLEGAMENTI

superstrada distante 400 metri.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

villetta in corso di ultimazione, ubicata al primo piano e composta da quattro vani grandi (**Foto n° 3, XI.269-3**) e due piccoli, dotata di ampio porticato, balconi e terrazzo (**Foto n° 4 e n° 5, Allegato XI.269-3**). Una scala a chiocciola in calcestruzzo armato in sede propria ubicata sul terrazzo, quest'ultimo completo di pavimentazione, conduce al secondo piano (terzo piano fuori terra), ove è presente un ampio abbaino, anch'esso in corso di ultimazione (**Foto n° 6, XI.269-3**). Internamente risulta rifinita con intonaco rustico, mentre esternamente è completata con intonaco civile (**Foto n° 1 e n° 2, Allegato XI.269-3**). E' presente una parte degli impianti tecnologici.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: realizzato in ferro con apertura automatica



*manto di copertura*: realizzato in argilla



*pareti esterne*: , il rivestimento è realizzato in intonacate. dotate di zoccolatura in pietrame e laterizio.



*pavimentazione esterna*: realizzata in lastre pietra



CONSISTENZA:

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



## Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
spazi interni	159,20	x	100 %	=	159,20
porticato e balcone lato nord ed est	66,66	x	45 %	=	30,00
terrazzo e balcone lato ovest	40,00	x	25 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>265,86</b>				<b>199,20</b>

### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, ubicato al primo piano, sviluppa una superficie commerciale di **23,84** Mq.

**abbaino**, ubicato al secondo piano (terzo fuori terra), sviluppa una superficie commerciale di **34,20** Mq, (**Allegato V.b**).

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2016)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.

Agenzia delle Entrate (30/06/2016)

Valore minimo: 3,40

Valore massimo: 4,50

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

immobilmente.com (16/10/2016)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.125,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

tecnocasa.it (16/10/2016)

Valore minimo: 1.167,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

idealista.it (16/10/2016)

Valore minimo: 1.187,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: valori unitari di mercato espressi in euro al metro quadrato.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima si basa sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate. La comparazione avviene con riferimento all'incidenza dei costi parametrici delle singole categorie di opere richieste per la costruzione del bene da realizzare. Il bene da stimare è da completare, essendo state realizzate soltanto le strutture portanti in calcestruzzo armato, la copertura completa del manto, il terrazzo completo di pavimentazione, le tamponature esterne rifinite con intonaco civile, i tramezzi



interni rifiniti con intonaco al rustico e parte degli impianti tecnologici. Allo stato le opere eseguite incidono per il 50% circa sul valore complessivo delle categorie di opere richieste per il completamento dell'unità immobiliare. Assumendo come costo di produzione una cifra di 1.200,00 euro/mq, per quanto sopra detto, è possibile stabilire un valore unitario per il bene da stimare, pari a 600,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	199,20	x	600,00	=	<b>119.518,20</b>
Valore superficie accessori:	58,04	x	600,00	=	<b>34.823,52</b>
					<b>154.341,72</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione	-10.860,00
caratteristiche di posizione	7.200,00
caratteristiche tipologiche	1.000,00
caratteristiche produttive	480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 152.161,72</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 152.161,72</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla valutazione del bene pignorato mediante l'aspetto economico del più probabile valore di produzione dello stesso, dato dalla somma delle spese da sostenere per produrre ex novo il bene medesimo. La procedura si basa sul confronto con i valori di altri fabbricati simili di recente costruzione. Conoscendo l'entità del valore unitario di costruzione per metro quadrato di superficie, si può risalire poi alla determinazione del più probabile valore di produzione del fabbricato da stimare.

La stima è stata effettuata mediante l'estrinsicazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) determinazione della superficie dell'unità immobiliare da stimare;
- 2) determinazione del valore unitario di recente costruzione riferito al metro quadrato di fabbricati simili;
- 3) determinazione del valore di produzione del fabbricato oggetto di stima come prodotto 1) x 2), riferito ovviamente all'incidenza dei costi parametrici delle singole categorie di opere richieste per la produzione del bene da realizzare;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Rossano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobilmente.com, tecnocasa.it, idealista.it

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	villa singola	199,20	58,04	152.161,72	152.161,72
				<b>152.161,72 €</b>	<b>152.161,72 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.661,72**

#### 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: **€ 22.749,26**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 6.684,08**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.228,38**

data 18/10/2016

il tecnico incaricato  
ING. DAVIDE FROIO

