



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Astorino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DIEGO FALCONE

CF:FLCDGI86A15C002Z

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) Via Vittorio Emanuele, 13

telefono: 3401946441

email: diego.falcone@live.it

PEC: diego.falcone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CROSIA Via Nazionale 82, frazione Mirto, della superficie commerciale di **102,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
L'abitazione fa parte di un palazzo costituito da 6 piano fuori terra ed uno entro terra, edificato alla fine degli anni '70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 22 sub. 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, 82, piano: 4, intestato a **MARIA TERESA FERRELLI**, derivante da VARIAZIONE del 20/08/2014 protocollo n. CS0129643 in atti dal 20/08/2014 Registrazione: DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 18341.1/2014)
Coerenze: Nord: cortile; Sud: altra unità immobiliare (sub 21); Est: vano scala; Ovest: cortile

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.446,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.446,05
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 16/03/2016 ai nn. RP 1292 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 ai nn. 6963 R.G. e 740 R.P., a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Società cooperativa, contro De Ferrariis Isidoro Maria Aldo, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €126.000,00.

Importo capitale: €70.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/01/2020 a Cosenza ai nn. 1877 RG e 1486 RP, a favore di BPER BANCA S.P.A., c

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2014), con atto stipulato il 19/02/2014 a firma di Notaio Lanzillotti Stefania ai nn. RP 80457 di repertorio, trascritto il 10/03/2014 a Cosenza ai nn. 6556 RG e 5016 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La copia della Licenza Edilizia n. 472 del 09/06/1973 non è rinvenibile negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Crosia, come attestato dall'atto amministrativo prot. 7927 del 06.04.2021 rilasciato dallo stesso Ufficio Tecnico, che si allega alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **472**, intestata a Stella Luigi, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sette piani, rilasciata il 09/06/1973, agibilità del 15/10/1975 con il n. 472 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate si riferiscono al frazionamento dell'appartamento, mediante l'esecuzione di un insieme di opere edilizie al fine di ottenere il passaggio da uno a due appartamenti. Tali opere, consistenti nella demolizioni e costruzioni di pareti divisorie e nella creazione di un nuovo accesso dal vano scala condominiale, hanno comportato una variazione della superficie utile, pur mantenendo invariata la volumetria dell'edificio e l'originaria destinazione d'uso, che è quella abitativa (cfr. allegato 5). (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380 DEL 06/06/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, le opere difformi riscontrate sono sanabili poiché risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, pertanto il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Si precisa che, non essendo possibile quantificare in maniera certa l'importo della sanzione pecuniaria, in quanto come pocanzi detto, dette sanzioni verranno stabilite dal responsabile dell'ufficio in sede di attuazione della sanatoria. All'uopo si è ritenuto appropriato stabilire una sanzione media pari ad € 3.000,00, a cui si aggiungono le spese tecniche, approssimativamente quantificabili in €1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria (costi per sanzione pecuniaria e spese tecniche): €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità di lieve entità dovute ad imprecisioni grafiche in fase di redazione del disegno tecnico (cfr. all. 5). (normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' consigliabile la redazione e presentazione all'Agenzia del Territorio di una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSA VIA NAZIONALE 82, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROSIA Via Nazionale 82, frazione Mirto, della superficie commerciale di **102,13 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'abitazione fa parte di un palazzo costituito da 6 piano fuori terra ed uno entro terra, edificato alla fine degli anni '70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 22 sub. 105 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, 82, piano: 4, intestato a (nome redatto), derivante da VARIAZIONE del 20/08/2014 protocollo n. CS0129643 in atti dal 20/08/2014 Registrazione: DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 18341.1/2014)

Coerenze: Nord: cortile; Sud: altra unità immobiliare (sub 21); Est: vano scala; Ovest: cortile

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

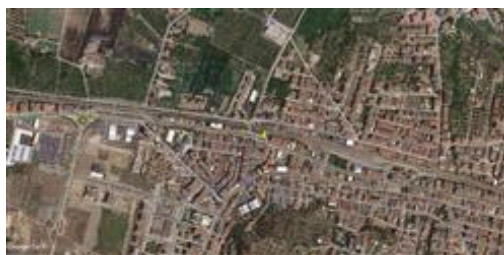
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobiliare oggetto della presente perizia riguarda un appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Crosia (CS) e precisamente alla via Nazionale n. 82 della località Mirto.

Il contesto urbano in cui si inserisce la palazzina è sufficientemente urbanizzato, situato in una tranquilla zona residenziale/commerciale, caratterizzata da insediamenti di piccoli e medi edifici uni e plurifamiliari costituiti da uno a sei piani fuori terra, di discreta qualità.

Dal punto di vista urbanistico, la zona è completamente antropizzata, servita da tutte le reti pubbliche quali acqua, luce, fognatura, telefono, alle quali l'unità immobiliare in oggetto risulta allacciata. E' servita da strutture commerciali e di servizio, come negozi, uffici ed è posta lungo l'importante arteria stradale "106 Jonica" da cui è attraversata; tali servizi secondari, sono comunque facilmente raggiungibili anche con trasporti pubblici.

A poca distanza dall'immobile è situato il litorale balneare dove sono presenti diverse strutture turistiche aperte nella stagione estiva. La vicinanza al mare, ne aumenta le potenzialità commerciali, anche se la zona non risulta tra le più quotate del mercato.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆★★★☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale

mediocre ★★☆☆☆☆★★★☆☆

ferrovia

mediocre ★★☆☆☆☆★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene *de quo* fa parte di un palazzo pluripiano residenziale di tipo civile edificato nel 1976 ed ultimato nel 1978, come risulta da un'attestazione rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Crosia. Esso si compone di un piano terra e cinque piani in elevazione oltre al piano sottotetto e sottostrada, in quest'ultimo, sono ubicati i box auto. L'edificio è ubicato in prossimità della strada statale 106, la quale attraversa la località di Mirto Crosia. Agli appartamenti si accede mediante due accessi, uno posto al piano terra dalla via che lo costeggia, e l'altro al piano seminterrato da via Savastano.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e precisamente, come risulta agli atti della documentazione tecnica presente nel fascicolo edilizio, poggia su trave rovescia in c.a. incassata nel terreno su sottofondo in calcestruzzo cementizio. I solai di piano sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in calcestruzzo cementizio armato. La muratura esterna dei piani è realizzata in laterizi del tipo a cassa vuota, costituita da doppia parete di laterizi forati con interposta camera d'aria dello spessore fino a 30 cm.

Le pareti divisorie interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore finito di cm. 10 e legati con malta cementizia.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è complessivamente accettabile.

Il vano scala condominiale è in ottimo stato. Presenta un rivestimento in lastre di marmo; le balaustre sono inferro verniciate di colore neutro e le pareti tinteggiate e imbiancate.

L'appartamento, come già precisato, è situato al quarto piano dell'edificio e vi si accede mediante scala condominiale. La palazzina è fornita di ascensore funzionante.

Esso si compone di due stanze da letto, una cucina/soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno e ingresso, oltre ad un balcone.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, l'unità abitativa risulta così caratterizzata: le porte sono in legno tamburato, gli infissi (con tapparelle avvolgibili) sono in legno; le pareti interne sono rifinite a intonaco civile liscio e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con mattonelle in gres porcellanato color grigio. I servizi igienici sono in porcellana vetrificata con arredo in ottimo stato. L'ingresso è dotato di un portoncino in legno. Il balcone presenta una ringhiera in ferro e pavimento in gres porcellanato.

All'appartamento si accede mediante una scala comune a tutto il fabbricato che, già come specificato è munita di ascensore. Lo stato generale dell'appartamento è buono, sono evidenti interventi edilizi di manutenzione straordinarie e di rinnovamento delle finiture e degli impianti tecnologici. Sono presenti gli impianti tecnologici, quali quello elettrico sottotraccia e l'impianto termico.

Quanto descritto viene confermato e meglio rappresentato dalla documentazione fotografica (*cfr. all. 7*) e dalla restituzione grafica della planimetria dell'appartamento (*cfr. all. 5*).

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
unità principali	100,00	x	100 %	=	100,00
Balcone	7,10	x	30 %	=	2,13
Totale:	107,10				102,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (26/06/2021)

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 790,00

Borsino Immobiliare (26/06/2021)

Valore minimo: 519,60

Valore massimo: 805,38

Saggio diretto del mercato immobiliare (26/06/2021)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima - La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerato che tale criterio è il più adatto nel pervenire al più probabile valore di mercato.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche delle aste giudiziarie contenenti le stime per valore commerciale, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Si rileva un valore medio unitario al mq di €625,00

Inoltre sono state condotte indagini, sulla base dei dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2020, dati reperiti da quotazioni del Borsino Immobiliare nazionale e da informazioni dirette presso studi notarili e agenzie immobiliari di sua conoscenza.

Valutando i dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare ed i dati ottenuti da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricavano i seguenti valori medi di mercato pertinenti alla zona in esame:

- Bene lettera A: $V_m = V_m(\text{OMI medio}) + V_m(\text{mercato})/2 = (675,00 + 625,00)/2 = 650,00 \text{ €/mq}$

Occorre evidenziare come ogni bene immobile, pur ricadendo nell'ambito del processo ordinario di stima, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, nella maggior parte dei casi "pezzo unico e singolare". Per tale motivo, lo scrivente, ha ritenuto indispensabile, intervenire nel processo

valutativo, applicando ai valori "normali" una serie di coefficienti di differenziazione, fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie dei beni in esame, per come di seguito illustrati:

- caratteristiche posizionali estrinseche, (ubicazione, presenza di servizi commerciali di base e collegamenti, salubrità della zona, rumorosità);
- caratteristiche posizionali intrinseche, (tipologia edilizia e costruttiva, panoramicità, soleggiamento, luminosità, qualità compositiva della zona);
- caratteristiche tecnologiche, (Età, livello delle finiture, dotazioni bagno, valore della produzione edilizia);
- caratteristiche produttive (tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici, esenzioni fiscali, limiti alla locazione).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Caratteristiche posizionali estrinseche = 0,98

Caratteristiche posizionali intrinseche = 0,98

Caratteristiche tecnologiche = 0,97

Caratteristiche produttive = 0,97

Coefficiente globale unico = 0,90

VALORE UNITARIO PONDERATO

LOTTO N. 1 (BENE SOTTO LA LETTERA A): Valore unitario ponderato (VUP) = 650,00 €/m² x 0,90 = **585 €/m²**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,13	x	585,00	=	59.746,05
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 59.746,05
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 59.746,05
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: Crosia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Borsino immobiliare "www.borsinoimmobiliare.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	appartamento	102,13	0,00	59.746,05	59.746,05
				59.746,05 €	59.746,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.446,05**

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: **€ 55.446,05**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a CROSIA Via Nazionale 82, frazione Mirto, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 22 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, 82, piano: 4, intestato a [REDACTED].
- Coerenze: Nord: cortile; Sud: altra unità immobiliare sub 105 e vano scala; Est: altra unità immobiliare sub 19; Ovest: altra unità immobiliare sub 105 e cortile

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.330,00
Data della valutazione:	29/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 16/03/2016 ai nn. 1292 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 ai nn. 6963 R.G. e 740 R.P., a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Società cooperativa, contro **FIRE S.P.A.**, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €126.000,00.

Importo capitale: €70.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/01/2020 a Cosenza ai nn. 1877 RG e 1486 RP, a favore di BPER BANCA S.P.A., contro **FIRE S.P.A.**

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:

FIRE S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2014), con atto stipulato il 19/02/2014 a firma di Notaio Lanzillotti Stefania ai nn. RP 80457 di repertorio, trascritto il 10/03/2014 a Cosenza ai nn. 6556 RG e 5016 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **472**, intestata a Stella Luigi, per lavori di Costruzione di un fabbricato a sette piani, rilasciata il 09/06/1973, agibilità del 15/10/1975 con il n. 472 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate si riferiscono al frazionamento dell'appartamento, mediante l'esecuzione di un insieme di opere edilizie al fine di ottenere il passaggio da uno a due appartamenti. Tali opere, consistenti nella demolizioni e costruzioni di pareti divisorie e nella creazione di un nuovo accesso dal vano scala condominiale, hanno comportato una variazione della superficie utile, pur mantenendo invariata la volumetria dell'edificio e l'originaria destinazione d'uso, che è quella abitativa (cfr. allegato 5). (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380 DEL 06/06/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, le opere difformi riscontrate sono sanabili poiché risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, pertanto il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Si precisa che, non essendo possibile quantificare in maniera certa l'importo della sanzione pecuniaria, in quanto come pocanzi detto, dette sanzioni verranno stabilite dal responsabile dell'ufficio in sede di attuazione della sanatoria. All'uopo si è ritenuto appropriato stabilire una sanzione media pari ad € 3.000,00, a cui si aggiungono le spese tecniche, approssimativamente quantificabili in €1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria (costi per sanzione pecuniaria e spese tecniche): €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità di lieve entità dovute ad imprecisioni grafiche in fase di redazione del disegno tecnico (cfr. all. 5). (normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' consigliabile la redazione e presentazione all'Agenzia delle Territorio di una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSIA VIA NAZIONALE 82, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CROSIA Via Nazionale 82, frazione Mirto, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 22 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5

vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, 82, piano: 4, intestato a

Coerenze: Nord: cortile; Sud: altra unità immobiliare sub 105 e vano scala; Est: altra unità immobiliare sub 19; Ovest: altra unità immobiliare sub 105 e cortile

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene *de quo* fa parte di una palazzo pluripiano residenziale di tipo civile edificato nel 1976 ed ultimato nel 1978, come risulta da un'attestazione rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Crosia. Esso si compone di un piano terra e cinque piani in elevazione oltre al piano sottotetto e sottostrada, in quest'ultimo, sono ubicati i box auto. L'edificio è ubicato in prossimità della strada statale 106, la quale attraversa la località di Mirto Crosia. Agli appartamenti si accede mediante due accessi, uno posto al piano terra dalla via che lo costeggia, e l'atro al piano seminterrato da via Savastano.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e precisamente, come risulta agli atti della documentazione tecnica presente nel fascicolo edilizio, poggia su trave rovescia in c.a. incassata nel terreno su sottofondo in calcestruzzo cementizio. I solai di piano sono del tipo misto in laterizi e nervature parallele in calcestruzzo cementizio armato. La muratura esterna dei piani è realizzata in laterizi del tipo a cassa vuota, costituita da doppia parete di laterizi forati con interposta camera d'aria dello spessore fino a 30 cm.

Le pareti divisorie interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore finito di cm. 10 e legati con malta cementizia.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è complessivamente accettabile.

Il vano scala condominiale è in ottimo stato. Presenta un rivestimento in lastre di marmo; le balaustre sono inferro verniciate di colore neutro e le pareti tinteggiate e imbiancate.

L'appartamento, come già precisato, è situato al quarto piano dell'edificio e vi si accede mediante scala condominiale. La palazzina è fornita di ascensore funzionante.

Esso si compone di una stanza da letto, una cucina, un piccolo soggiorno, bagno, disimpegno/ingresso oltre ad un balcone.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, l'unità abitativa risulta così caratterizzata: le porte sono in legno tamburato, gli infissi (con tapparelle avvolgibili) sono in legno; le pareti interne sono rifinite a intonaco civile liscio e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con mattonelle in gres porcellanato color grigio. I servizi igienici sono in porcellana vetrificata con arredo in ottimo stato. L'ingresso è dotato di un portoncino. Il balcone presenta una ringhiera in ferro e pavimento in gres porcellanato.

All'appartamento si accede mediante una scala comune a tutto il fabbricato che, già come specificato è munita di ascensore. Lo stato generale dell'appartamento è buono, sono evidenti interventi edilizi di manutenzione straordinarie e di rinnovamento delle finiture e degli impianti tecnologici.

Quanto descritto viene confermato e meglio rappresentato dalla documentazione fotografica (cfr. all. 7) e dalla restituzione grafica della planimetria dell'appartamento (cfr. all. xxxxx).

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
unità principale	75,00	x	100 %	=	75,00
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	85,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (26/06/2021)

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 790,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 519,60

Valore massimo: 805,38

Saggio diretto del mercato immobiliare

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima - La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerato che tale criterio è il più adatto nel pervenire al più probabile valore di mercato.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di

mercato degli immobili).

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche delle aste giudiziarie contenti le stime per valore commerciale, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Si rileva un valore medio unitario al mq di €625,00

Inoltre sono state condotte indagini, sulla base dei dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2020, dati reperiti da quotazioni del Borsino Immobiliare nazionale e da informazioni dirette presso studi notarili e agenzie immobiliari di sua conoscenza.

Valutando i dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare ed i dati ottenuti da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricavano i seguenti valori medi di mercato pertinenti alla zona in esame:

- Bene lettera **B**: $V_m = V_m(\text{OMI medio}) + V_m(\text{mercato})/2 = (675,00 + 625,00)/2 = 650,00 \text{ €/mq}$

Occorre evidenziare come ogni bene immobile, pur ricadendo nell'ambito del processo ordinario di stima, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, nella maggior parte dei casi "pezzo unico e singolare". Per tale motivo, lo scrivente, ha ritenuto indispensabile, intervenire nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" una serie di coefficienti di differenziazione, fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie dei beni in esame, per come di seguito illustrati:

- caratteristiche posizionali estrinseche, (ubicazione, presenza di servizi commerciali di base e collegamenti, salubrità della zona, rumorosità);
- caratteristiche posizionali intrinseche, (tipologia edilizia e costruttiva, panoramicità, soleggiamento, luminosità, qualità compositiva della zona);
- caratteristiche tecnologiche, (Età, livello delle finiture, dotazioni bagno, valore della produzione edilizia);
- caratteristiche produttive (tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici, esenzioni fiscali, limiti alla locazione).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Caratteristiche posizionali estrinseche = 0,98

Caratteristiche posizionali intrinseche = 0,98

Caratteristiche tecnologiche = 0,97

Caratteristiche produttive = 0,97

Coefficiente globale unico = 0,90

VALORE UNITARIO PONDERATO

LOTTO N. 2 (BENE SOTTO LA LETTERA **B**): Valore unitario ponderato (VUP) = $650,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 585 \text{ €/m}^2$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	585,00	=	45.630,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.630,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.630,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: Crosia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Borsino immobiliare "www.borsinoimmobiliare.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
B	appartamento	78,00	0,00	45.630,00	45.630,00
				45.630,00 €	45.630,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.330,00**

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: **€ 41.330,00**

data 29/06/2021

il tecnico incaricato
DIEGO FALCONE