



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



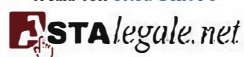
DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ANTONIO CERBINO

CF: CRBGPP59P01C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26

telefono: 0981 22552

fax: 0981 22552

email: cerbino_franco@virgilio.it

PEC: giuseppeantonio.cerbino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MORANO CALABRO Via Martiri della Libertà snc, della superficie commerciale di 120,89 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale deposito, al foglio 60 p.lla 750 sub 36, è composto da unico locale, privo di finestrate per perché interrato, dotato di serranda metallica azionabile elettricamente per apertura e chiusura del locale stesso, è privo diintonaci ed impiantistica, presenta zone con infiltrazioni di acque ed umidità. Si può accedere al locale anche con mezzi pesanti comodamente, attraverso un corridoio in comune con altri locali deposito, direttamente dalla strada comunale Via Pierina Visentin. Il locale può essere di immediato utilizzo anche senza opere;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 750 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] -
Coerenze: Per due lati con corte condominiale, da un lato in parte con corridoio carrabile comune, da un lato con proprietà p.lla750 sub42 e da un lato con proprietà p.lla 750 sub 37.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,89 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.240,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.240,43
Data della valutazione:	04/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1--ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 3653 Registro Generale 19051

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60928/12377 del 26/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2--ISCRIZIONE del 07/12/2015 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 27256

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1780/3415 del 03/12/2015

[REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

3--TRASCRIZIONE del 03/06/2020 - Registro Particolare 7553 Registro Generale 9794

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI Repertorio 399 del 24/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2009 a firma di [REDACTED], iscritta il 29/06/2009 a Cosenza ai nn. 19051/3653, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: Euro 220.000.

Importo capitale: Euro 110.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/12/2015 a Cosenza ai nn. 27256/2986, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Ipoteca della Riscossione.

Importo ipoteca: Euro 215.444,76.

Importo capitale: Euro 107.722,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2020 a Cosenza ai nn. 9794/7553, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

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:

--In origine il terreno distinto nel NCT al fg 60 p.lla 34 (su cui poi sono stati edificati gli immobili

oggetti della procedura) era intestato a [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/3 cadauna della piena proprietà. a loro pervenuto per effetto della morte di [REDACTED] (n. [REDACTED] a [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] la cui denuncia di successione n. 248 volume 270 s rileva trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Cosenza il 04.05.1991 al n. 8574 del registro particolare, e conseguente accettazione tacita eredità trascritta in ritardo il 08.09.2010 al n. 20056 del registro particolare. si precisa che dal 24.07.1957 non si rileva provenienza al de cuius;

--Per effetto della morte di [REDACTED] (c.f. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] viene presentata il 14.03.2003 presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED] certificato di denunciata successione repertorio n. 71/399 e successivamente trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Cosenza il 29.01.2007 al n. 3209 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari ad 1/3 di piena proprietà della de cuius relativamente al NCT fg 60 p.la 34, passa a [REDACTED] nato a [REDACTED] il ([REDACTED]) (c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] il ([REDACTED]) (c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED] per la quota di 1/9 cadauno della piena proprietà;

--In base alla nota di variazione per frazionamento n. 5890.1/2003 in atti dal 24.12.2003 la originaria p.la 34 del fg 60 viene soppressa per dare origine alla p.la 693 dello stesso foglio;

--In virtù di compravendita per atto a rogito notar [REDACTED] del 19.01.2006 trascritto a Cosenza il 27.01.2006 al n. 2287 del registro particolare il terreno distinto nel NCT fg 60 p.la 693, dalla ditta [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (c.f. [REDACTED] passa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà;

--In base a nota di variazione n. 328449.1/2007 in atti dal 15.06.2007 la p.la 693 del fg 60 viene soppressa per dare origine alla p.la 750 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n. 1836.1/2007 in atti dal 21.06.2007 (protocollo n. CS 0336127) sulla stessa si rileva accatastato fabbricato in corso di costruzione distinto nel NCEU al fg 60 p.la 750/1 graffata con la p.la 750/2;

--In base a nota di variazione per ampliamento, fusione, sopraelevazione ed ultimazione di fabbricato n. 2781.1/2008 in atti dal 24.01.2008 (protocollo n. CS0035829) la p.la 750/1 graffata con la p.la 750/2 viene variata per dare origine anche alla definitiva ed ultima p.la 750/33 come già meglio descritta, ed alla p.la 750/34 la quale in base ad ulteriore variazione per divisione, ultimazione di fabbricato e diversa distribuzione degli spszi interni n. 11738.1/2009 in atti da 23.03.2009 (protocollo n. CS0125312) viene soppressa per dare origine alla definitiva ed ultima p.la 750/36 dello stesso foglio 60 regolarmente classata così come già meglio descritta in premessa;

--In virtù di compravendita per atto a rogito [REDACTED] del 26.06.2009 trascritto a Cosenza il 29.06.2009 al n. 13136 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU fg 60 p.la 750/33 , NCEU fg 60 p.la 750/36 dalla ditta [REDACTED] c.f. [REDACTED] passano alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED] per la piena proprietà;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/06/2009), con atto stipulato il 26/06/2009 a firma di [REDACTED] ai nn. rep.60927 - racc.12376 di repertorio, registrato il 26/06/2009 a Cosenza ai nn. 7591 serie 1T, trascritto il 29/06/2009 a Cosenza ai nn. 13136-19050.
Vedi note aggiuntive

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 26.05.2021, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Morano Calabro, rilasciava al CTU gli atti amministrativi inerenti gli immobili, oggetto di perizia, con lettera accompagnatoria di attestazione nella quale recitava testualmente:

--Vista la richiesta del CTU Geom. Giuseppe Antonio Cerbino nonché l'accesso agli atti da parte dello stesso, relativi agli immobili al foglio 60 p.lle 750 sub 33 e 750 sub 36;

Si rilasciano in copia i seguenti documenti:

1-Permesso di costruire n. 24/2004 con voltura;

2-Attestazione di deposito presso 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque - Regione Calabria – Servizio Tecnico decentrato – Settore 20 – Cosenza;

3-Certificazione sui vincoli inibitori del Responsabile dell'Area Tecnica;

4-Nulla Osta paesaggistico;

5-Richiesta di Voltura P.di C.;

6- Titoli di proprietà originari del terreno;

7-Comunicazione inizio lavori;

8-Tipo di frazionamento ed estratto di mappa originario;

9- Elaborati tecnici: Relazione Tecnica n. 1, Planimetria n. 4, Pianta livello -7,60 n. 6, Pianta livello -2,60 n. 7, Pianta livello + 1,10 n. 8, piante livelli + 3,50 e + 6,50 n. 9, Sezioni n. 10, Prospetti n. 11, Prospetti n. 12.

Inoltre, SI ATTESTA che agli atti di questo ufficio non risulta documentazione dalla quale si evinca se gli immobili oggetto del Permesso di Costruire n. 24/2004 siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, ai sensi dell'art. 1 comma 376 Legge n. 178/2020.

Morano Calabro 26 maggio 2021

Firmato

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Domenico Martire

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24/2004**, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e spazi commerciali, rilasciata il 21/12/2004 con il n. 24/2004 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dagli accertamenti eseguiti, confrontando la documentazione fornita dal Comune di Morano Calabro con i rilievi eseguiti dal sottoscritto CTU, non risultano difformità rispetto agli elaborati tecnici e catastali dichiarati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dagli accertamenti eseguiti, confrontando la documentazione fornita dal Comune di Morano Calabro con i rilievi eseguiti dal sottoscritto CTU, non risultano difformità rispetto agli elaborati tecnici e catastali dichiarati.



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

BENI IN MORANO CALABRO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MORANO CALABRO Via Martiri della Libertà snc, della superficie commerciale di **120,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

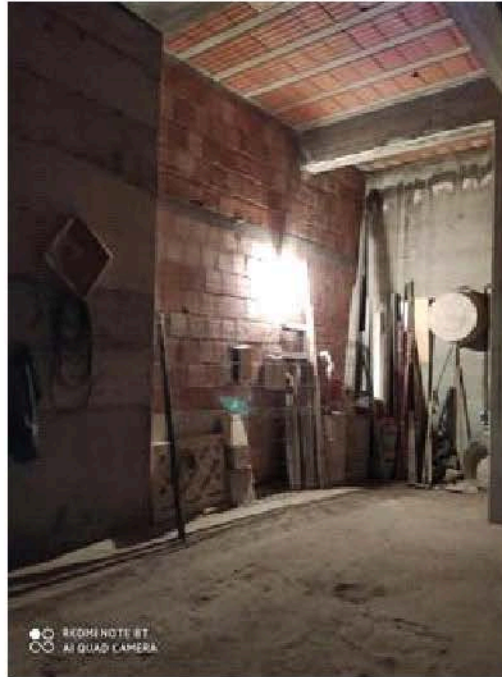
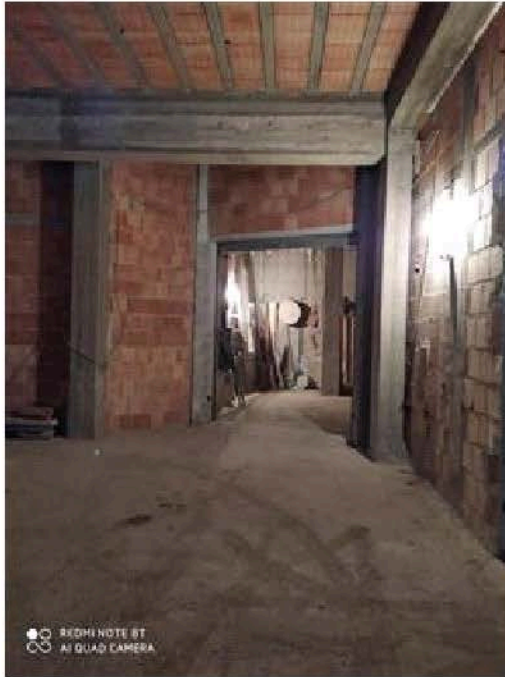
Il **locale deposito**, al foglio 60 p.lla 750 sub 36, è composto da unico locale, privo di finestrate per perché interrato, dotato di serranda metallica azionabile elettricamente per apertura e chiusura del locale stesso, è privo di intonaci ed impiantistica, presenta zone con infiltrazioni di acque ed umidità. Si può accedere al locale anche con mezzi pesanti comodamente, attraverso un corridoio in comune con altri locali deposito, direttamente dalla strada comunale Via Pierina Visentin. Il locale può essere di immediato utilizzo anche senza opere;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 4,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 750 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 114 mq, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il 08.07.1967 - c.f. [REDACTED] -

Coerenze: Per due lati con corte condominiale, da un lato in parte con corridoio carrabile comune, da un lato con proprietà p.lla 750 sub 42 e da un lato con proprietà p.lla 750 sub 37.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, 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

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

scarso 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale deposito non trattabile per la certificazione energetica.

CONSISTENZA:

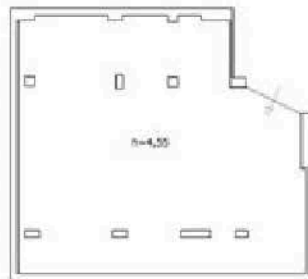
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Lotto "A" Locale deposito, nel Comune di Morano Calabro, in catasto al foglio 60, particella 750, sub 36, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 114, Superficie Catastale 126 mq, Rendita Euro 235,50; Indirizzo: Via Martiri della Libertà snc, piano	120,89	x	100 %	=	120,89
Totale:	120,89				120,89

LOTTO "A"
Morano Calabro
Fg. 60 p.lla 750 sub. 36

Piano Secondo Sottostada
Scala 1:100



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lotto "A"

Locale deposito, nel Comune di Morano Calabro, in catasto al foglio 60, particella 750, sub 36, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 114, Superficie Catastale 126 mq, Rendita Euro 235,50; Indirizzo: Via Martiri della Libertà snc, piano: S2, Quota di proprietà 1/1;

Bene, attualmente, occupato.

Superficie commerciale mq 120,89 x Valore unitario €/mq 450,00 =

€ 54.400,50 a detrarre il 15 % (coefficiente di abbattimento per vendita giudiziaria) € 8.160,07, otteniamo € 46.240,43

Il Valore del Lotto è €uro 46.240,43

(€uro Quarantaseimiladuecentoquarantavirgolaquarantatre)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,89 x 450,00 = **54.400,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
15 % (coefficiente di abbattimento per vendita giudiziaria)	-8.160,07

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.240,43**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.240,43**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di facilitare la vendita, per la congruità del valore, la stima, sarà eseguita in base alle caratteristiche dei fabbricati per i quali si farà riferimento ai valori medi di mercato presenti nella zona ove ricadono, rilevati presso vari operatori del settore. Per cui avremo:

1. **Locale deposito, al foglio 60 p.la 750 sub 36, Categoria C/2, piano: S2;** per detto immobile viene utilizzato il valore di mercato su libera contrattazione, riferito ad immobili con vetustà, destinazione d'uso, volume di stoccaggio ed altre caratteristiche similari a quello di nostro interesse, pari ad €/mq 450,00 ed ottenuto dalla media ponderata del minimo valore €/mq 300,00 e del massimo valore €/mq 600,00, assunti in loco direttamente da vari operatori del settore (Tecnici ed Intermediari), anche sulla base del livello di rifiniture.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Studi Tecnici, agenzie: Agenzie Immobiliari

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	box singolo	120,89	0,00	46.240,43	46.240,43
				46.240,43 €	46.240,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 46.240,43

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: €. 46.240,43

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a MORANO CALABRO Via Martiri della Libertà snc, della superficie commerciale di 302,71 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in corso di costruzione, allo stato grezzo, al foglio 60 p.lla 750 sub 33, è composto da unico ambiente delimitato dalle pareti perimetrali rispetto alle altre unità immobiliari, mentre il contiguo terrazzo che fa parte della stessa particella è diviso, dalla zona coperta dell'immobile, da un muretto basso di circa 30 cm che serve anche come contenimento dello strato di coibentazione e pietrisco posato sul terrazzo stesso. La zona delimitata dal muretto basso 30 cm, verificata sugli elaborati di progetto ottenuti dal Comune di Morano Calabro, rappresenta il tratto di chiusura prevista con vetrate e prospicienti sul terrazzo. La zona di terrazzo, annessa alla zona chiusa dell'immobile, verificata sugli elaborati di progetto ottenuti dal Comune di Morano Calabro, risulta con una distribuzione dell'uso degli spazi diversa dallo stato attuale che è in corso di costruzione, ma è presumibile che il reale perimetro del terrazzo possa essere quello delimitato dai muretti perimetrali e dalle ringhiere anche dal confronto della planimetria, redatta dal sottoscritto CTU, con l'elaborato planimetrico ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. L'immobile per essere utilizzato necessita di opere di costruzione e completamento nella misura del 30 % circa dell'intero da decurtarsi dal valore complessivo dell'immobile finito, ovviamente, come da progetto esistente e già autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 750 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: L'immobile in corso di costruzione, al foglio 60 p.lla 750 sub 33, confina per tre lati con corte condominiale, da un lato con scale e corridoio condominiali, proprietà p.lla 750 sub 32 e proprietà p.lla 750 sub 17.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	302,71 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.118,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.118,07
Data della valutazione:	04/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1--ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 3653 Registro Generale 19051

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60928/12377 del 26/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2--ISCRIZIONE del 07/12/2015 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 27256

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1780/3415 del 03/12/2015

[REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

3--TRASCRIZIONE del 03/06/2020 - Registro Particolare 7553 Registro Generale 9794

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI Repertorio 399 del 24/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2009 a firma di [REDACTED], iscritta il 29/06/2009 a Cosenza ai nn. 19051/3653, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - , contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: Euro 220.000 .

Importo capitale: Euro 110.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/12/2015 a Cosenza ai nn. 27256/2986, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Ipoteca della Riscossione.

Importo ipoteca: Euro 215.444,76.

Importo capitale: Euro 107.722,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2020 a Cosenza ai nn. 9794/7553, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

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:

--In origine il terreno distinto nel NCT al fg 60 p.la 34 (su cui poi sono stati edificati gli immobili oggetti della procedura) era intestato a [REDACTED] nata il [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/3 cadauna della piena proprietà, a loro pervenuto per effetto della morte di [REDACTED] (n. [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] la cui denuncia di successione n. 248 volume 270 s rileva trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Cosenza il 04.05.1991 al n. 8574 del registro particolare, e conseguente accettazione tacita eredità trascritta in ritardo il 08.09.2010 al n. 20056 del registro particolare. si precisa che dal 24.07.1957 non si rileva provenienza al de cuius;

--Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] viene presentata il 14.03.2003 presso l'Ufficio del Registro di [REDACTED] certificato di denunciata successione repertorio n. 71/399 e successivamente trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Cosenza il 29.01.2007 al n. 3209 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari ad 1/3 di piena proprietà della de cuius relativamente al NCT fg 60 p.la 34, passa a [REDACTED] per la quota di 1/9 cadauna della piena proprietà;

--In base alla nota di variazione per frazionamento n. 5890.1/2003 in atti dal 24.12.2003 la originaria p.la 34 del fg 60 viene soppressa per dare origine alla p.la 693 dello stesso foglio;

--In virtù di compravendita per atto a rogito notar [REDACTED] del 19.01.2006 trascritto a Cosenza il 27.01.2006 al n. 2287 del registro particolare il terreno distinto nel NCT fg 60 p.la 693, dalla ditta [REDACTED] passa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà;

--In base a nota di variazione n. 328449.1/2007 in atti dal 15.06.2007 la p.la 693 del fg 60 viene soppressa per dare origine alla p.la 750 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n. 1836.1/2007 in atti dal 21.06.2007 (protocollo n. CS 0336127) sulla stessa si rileva accatastato fabbricato in corso di costruzione distinto nel NCEU al fg 60 p.la 750/1 graffata con la p.la 750/2;

--In base a nota di variazione per ampliamento, fusione, sopraelevazione ed ultimazione di fabbricato n. 2781.1/2008 in atti dal 24.01.2008 (protocollo n. CS0035829) la p.la 750/1 graffata con la p.la 750/2 viene variata per dare origine anche alla definitiva ed ultima p.la 750/33 come già meglio descritta, ed alla p.la 750/34 la quale in base ad ulteriore variazione per divisione, ultimazione di fabbricato e diversa distribuzione degli spszi interni n. 11738.1/2009 in atti da 23.03.2009 (protocollo n. CS0125312) viene soppressa per dare origine alla definitiva ed ultima p.la 750/36 dello stesso foglio 60 regolarmente classata così come già meglio descritta in premessa;

--In virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] del 26.06.2009 trascritto a Cosenza il 29.06.2009 al n. 13136 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU fg 60 p.la 750/33 , NCEU fg 60 p.la 750/36 dalla ditta [REDACTED] f. [REDACTED] passano alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED] per la piena proprietà;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/06/2009), con atto

stipulato il 26/06/2009 a firma di [REDACTED] ai nn. rep. 60927 - racc. 12376 di repertorio, registrato il 26/06/2009 a Cosenza ai nn. 7591 serie 1T, trascritto il 29/06/2009 a Cosenza ai nn. 13136-19050.
Vedi note aggiuntive

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 26.05.2021, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Morano Calabro, rilasciava al CTU gli atti amministrativi inerenti gli immobili, oggetto di perizia, con lettera accompagnatoria di attestazione nella quale recitava testualmente:

--Vista la richiesta del CTU Geom. Giuseppe Antonio Cerbino nonché l'accesso agli atti da parte dello stesso, relativi agli immobili al foglio 60 p.lle 750 sub 33 e 750 sub 36;

Si rilasciano in copia i seguenti documenti:

- 1-Permesso di costruire n. 24/2004 con voltura;
- 2-Attestazione di deposito presso 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque - Regione Calabria – Servizio Tecnico decentrato – Settore 20 – Cosenza;
- 3-Certificazione sui vincoli inibitori del Responsabile dell'Area Tecnica;
- 4-Nulla Osta paesaggistico;
- 5-Richiesta di Voltura P. di C.;
- 6- Titoli di proprietà originari del terreno;
- 7-Comunicazione inizio lavori;
- 8-Tipo di frazionamento ed estratto di mappa originario;
- 9- Elaborati tecnici: Relazione Tecnica n. 1, Planimetria n. 4, Pianta livello -7,60 n. 6, Pianta livello -2,60 n. 7, Pianta livello + 1,10 n. 8, piante livelli + 3,50 e + 6,50 n. 9, Sezioni n. 10, Prospetti n. 11, Prospetti n. 12.

Inoltre, SI ATTESTA che agli atti di questo ufficio non risulta documentazione dalla quale si evinca se gli immobili oggetto del Permesso di Costruire n. 24/2004 siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, ai sensi dell'art. 1 comma 376 Legge n. 178/2020.

Morano Calabro 26 maggio 2021

Firmato

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Domenico Martire

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **24/2004**, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e spazi commerciali, rilasciata il 21/12/2004 con il n. 24/2004 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dagli accertamenti eseguiti, confrontando la documentazione fornita dal Comune di Morano Calabro

con i rilievi eseguiti dal sottoscritto CTU, non risultano difformità rispetto agli elaborati tecnici e catastali dichiarati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Dagli accertamenti eseguiti, confrontando la documentazione fornita dal Comune di Morano Calabro con i rilievi eseguiti dal sottoscritto CTU, non risultano difformità rispetto agli elaborati tecnici e catastali dichiarati.



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

BENI IN MORANO CALABRO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MORANO CALABRO Via Martiri della Libertà snc, della superficie commerciale di **302,71** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

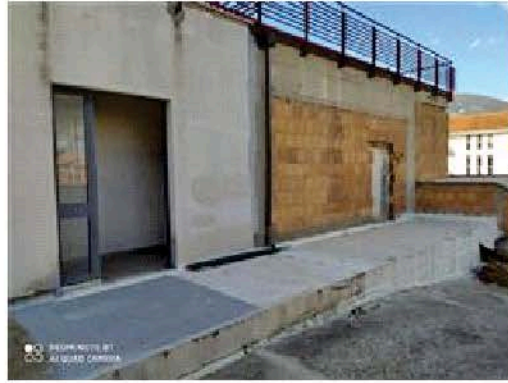
L'**immobile in corso di costruzione**, allo stato grezzo, al foglio 60 p.la 750 sub 33, è composto da unico ambiente delimitato dalle pareti perimetrali rispetto alle altre unità immobiliari, mentre il contiguo terrazzo che fa parte della stessa particella è diviso, dalla zona coperta dell'immobile, da un muretto basso di circa 30 cm che serve anche come contenimento dello strato di coibentazione e pietrisco posato sul terrazzo stesso. La zona delimitata dal muretto basso 30 cm, verificata sugli elaborati di progetto ottenuti dal Comune di Morano Calabro, rappresenta il tratto di chiusura prevista con vetrate e prospicienti sul terrazzo. La zona di terrazzo, annessa alla zona chiusa dell'immobile, verificata sugli elaborati di progetto ottenuti dal Comune di Morano Calabro, risulta con una distribuzione dell'uso degli spazi diversa dallo stato attuale che è in corso di costruzione, ma è presumibile che il reale perimetro del terrazzo possa essere quello delimitato dai muretti

perimetrali e dalle ringhiere anche dal confronto della planimetria, redatta dal sottoscritto CTU, con l'elaborato planimetrico ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. L'immobile per essere utilizzato necessita di opere di costruzione e completamento nella misura del 30 % circa dell'intero da decurtarsi dal valore complessivo dell'immobile finito, ovviamente, come da progetto esistente e già autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 750 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Martiri della Libertà snc, piano: S1, intestato a ██████████
Coerenze: L'immobile in corso di costruzione, al foglio 60 p.la 750 sub 33, confina per tre lati con corte condominiale, da un lato con scale e corridoio condominiali, proprietà p.la 750 sub 32 e proprietà p.la 750 sub 17.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di immobile in corso di costruzione non trattabile per la certificazione energetica

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
Lotto "B" Immobile in corso di costruzione, superficie commerciale chiusa e terrazzo ragguagliata	302,71	x	100 %	=	302,71
Totale:	302,71				302,71



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio Tecnico
Agenzia Immobiliare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lotto "B"

Immobile in corso di costruzione, nel Comune di Morano Calabro, in catasto al foglio 60, particella 750, sub 33, Categoria (in corso di costruzione), piano: S1, Quota di proprietà 1/1;

--Superficie Commerciale chiusa mq 170,51 x Valore unitario €/mq 735,00 = € 125.324,85

--Superficie Commerciale terrazzo mq 528,80 x Valore unitario €/mq 735,00 x 0,25(coefficiente di ponderazione) = € 97.167,00

Complessivamente abbiamo un valore di € 222.491,85 a detrarre il 15 % (coefficiente di abbattimento per vendita giudiziaria) € 33.373,78, otteniamo € 189.118,07

Il **Valore del Lotto è €uro 189.118,07**

(€uro Centoottantanovemilacentodiciottovirgolasette)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 302,71 x 735,00 = **222.491,85**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
15 % (coefficiente di abbattimento per vendita giudiziaria)	-33.373,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.118,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.118,07**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di facilitare la vendita, per la congruità del valore, la stima, sarà eseguita in base alle caratteristiche dei fabbricati per i quali si farà riferimento ai valori medi di mercato presenti nella zona ove ricadono, rilevati presso vari operatori del settore. Per cui avremo:

1. **Immobile in corso di costruzione foglio 60, particella 750, sub 33, Categoria (in corso di costruzione), piano: S1;** per detto immobile viene utilizzato il valore di mercato su libera contrattazione, riferito ad immobili con vetustà, reversibilità della destinazione d'uso, commerciabilità ed altre caratteristiche similari a quello di nostro interesse, pari ad €/mq 1.050,00 ed ottenuto dalla media ponderata del minimo valore €/mq 900,00 e del massimo valore €/mq 1.200,00, assunti in loco direttamente da vari operatori del settore (Tecnici ed Intermediari), anche sulla base del livello di rifiniture. Il valore di €/mq 1.050,00 va decurtato delle spese di costruzione e rifinitura, necessarie per ottenere l'immobile pronto all'uso, che si ipotizzano nella misura di €/mq 400,00 per cui otteniamo un valore di mercato di €/mq **735,00**. L'annesso **terrazzo**, compreso nella particella, verrà calcolato al 25% del valore di mercato anzidetto, pari ad €/mq **183,75**.

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	302,71	0,00	189.118,07	189.118,07
				189.118,07 €	189.118,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.118,07**

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: **€. 189.118,07**

data 04/02/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ANTONIO CERBINO