



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISABELLA SAPIA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVV. FRANCESCA STRATICO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSARIO DAMIANO ZICARO

CF:ZCRRRD68S14D086D

con studio in CORIGLIANO CALABRO (CS) VIA ACIREALE,25 FRAZ.SCHIAVONEA

telefono: 0983857150

email: rzicar@gmail.com

PEC: rosariodamiano.zicar@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
182/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CROSIA VIA G. LA PIRA 5, frazione MIRTO, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un unico vano con piccolo vano adibito a servizio igienico rifinito in porcellana, con accesso su via Giorgio La Pira n. 5, servizio fotografico (**Allegato 8**). L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, ben rifinito con pavimento con mattonelle in Klinker, sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 60 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORGIO LA PIRA, 5, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con sub 13 intestato a Cetera Aureliana, Cetera Domenico, Cetera Mariel e Groccia Giuseppina e Sub 11 Intestato a De Vincenti Mario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.805,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.805,40
Data della valutazione:	26/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lotto 1 – NEGOZIO (Allegato 6) posto nel Comune di Crosia località Mirto, foglio di mappa 6 particella 60 sub. 10, piano terra, Via G. La Pira n.5, piano Terra, Zc. 2, Cat. C/1, Cl. 1, Cons. 23 mq, Superficie Catastale 32 mq, rendita € 356,36, composto da un unico vano con piccolo vano servizio, con accesso su via Giorgio La Pira n. 5, servizio fotografico (**Allegato 8**). L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui beni pignorati esistono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

Verbale di Pignoramento immobili Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2018 ai numeri 31202 R.G. 24288 R.P.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/12/2018 a COSENZA ai nn. 31202 R.G. - 24288 R.P., a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data dei sopralluoghi non sono emersi limitazioni d'uso, spese condominiali.

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non esistono altri vincoli riguardanti parti condominiali o di carattere storico artistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, D.P. – Territorio, effettuata per il ventennio antecedente al giorno 3 dicembre 2018 risulta quanto segue:

Compravendita a rogito Notaio Spezzano Giuseppe di Corigliano Calabro in data 28/05/1999 numero di repertorio 58211 trascritto il 03/07/1999 ai numeri 13606 R.G. e 9869 R.P., a favore del signor [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di
1/1 del diritto di proprietà, e contro i signori [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. Dalla relativa nota risulta che detta formalità di trascrizione ha ad oggetto la complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà del magazzino distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Crosia al Foglio 6, particella 60, Natura: M -Magazzino, via Giorgio La Pira, piano T.

SEGNALAZIONE

Si evidenzia che nella sezione B – Immobili della citata nota di trascrizione del predetto rogito per notaio G. Spezzano in data 28/06/1999 repertorio n.58211 non è riportato il numero di subalterno dell'immobile oggetto di compravendita anche se, come rilevato da un'informale consultazione del titolo nel predetto rogito notarile è indicato che l'immobile compravenduto risultava nel N.C.E.U. alla partita 1003436, foglio 6, particella 60 sub 4 paino T.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/05/1999 a firma di NOTAIO SPEZZANO GIUSEPPE ai nn. 58211 di repertorio, registrato il 03/07/1999 a ROSSANO SEZIONE STACCATA DI CORIGLIANO CALABRO ai nn. 1055, trascritto il 03/07/1999 a COSENZA ai nn. 13606 R.G. - 9869 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/1985 N. **743/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/03/1986 con il n. 1751 di protocollo, rilasciata il 24/02/2022 con il n. 743 di protocollo.

Pratica Condono Edilizio L 47/85 presentata dalla sig.ra [REDACTED] al numero 1751 del 21.03.1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BM - Zona di ristrutturazione e risanamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne la regolarità urbanistica del Lotto 1 e Lotto 2, dall'analisi della documentazione dell'Agenzia delle Entrate e dalla documentazione esaminata e ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, risultano le seguenti difformità: in data 24/01/2001 risulta una **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** da **ABITAZIONE (A/4)** a **MAGAZZINO LOCALE DEPOSITO (C/2)** riferito al sub 4. Per tale variazione non è stata richiesta nessuna autorizzazione urbanistica. Successivamente alla data del 18/05/2004 risulta una variazione della destinazione da **MAGAZZINO LOCALE DEPOSITO (C/2)** a **NEGOZIO (C/1)** e **SOPPRESSIONE e FRAZIONAMENTO** del SUB 4 che **HA ORIGINATO** il SUB 10 ed il SUB 11. Per tale variazione non è stata richiesta nessuna autorizzazione urbanistica. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria e oneri concessori dovuti perché si passa da una categoria funzionale ad un'altra. Per come certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia (Allegato 5), tale regolarizzazione urbanistica comporta sia per il Lotto 1 (Sub 10) che per il Lotto 2 (Sub 11), alla data del 20.05.2021, una spesa complessiva di euro 3.289,20 (euro tremiladuecentoottantanove/20) oltre diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta dell'agibilità. Se l'immobile Lotto 1 (Sub 10) viene sanato insieme al Lotto 2 (Sub 11), per come certificato dal Comune di Crosia, la spesa può essere divisa in parti uguali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per il Frazionamento dell'immobile ident. catastalmente al F 6 P 60 S 4, che ha originato i S 10 e 11, è necessario versare, per l'assenza della SCIA, la sanzione pecuniaria come da art. 37 DPR 380/2001 ($516/2=258$ €) se div fra i due Lotti: €258,00
- Per i cambi di dest. d'uso, attuati in due periodi di tempo differenti, da app.to civile ab. (A4) a loc. dep. (C2), e succ. da loc. dep. (C2) ad attività comm. (C1) è per ass. SCIA sanz. pecun. art. 37 DPR 380/2001 ($516/2=258$ €) se div fra i due Lotti: €258,00



- Costo di costruzione (come su descritto, l'importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 quindi $1.156,47/2=578,235$ €): €578,23
- Opere di urbanizzazione (come su descritto, l'importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 quindi $1.100,73/2=550,365$ €): €550,37
- Diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta di agilità, tale importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 in parti uguali ($1500/2=750$ €): €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Circa sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a ad entrambe le due unità (Lotto 1 e Lotto 2).

Le spese nella voce - oneri e costi di regolarizzazione - sono state divise fra i due lotti in parti uguali, infatti, nell'allegato 5 è presente la risposta del quesito effettuata al Comune di Crosia, e l'importo complessivo è pari ad euro 3.289,20 per la parte degli oneri oltre diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta di agilità.



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

BENI IN CROSIA VIA G. LA PIRA 5, FRAZIONE MIRTO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CROSIA VIA G. LA PIRA 5, frazione MIRTO, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un unico vano con piccolo vano adibito a servizio igienico rifinito in porcellana, con accesso su via Giorgio La Pira n. 5, servizio fotografico (**Allegato 8**). L'unità immobiliare fa parte di

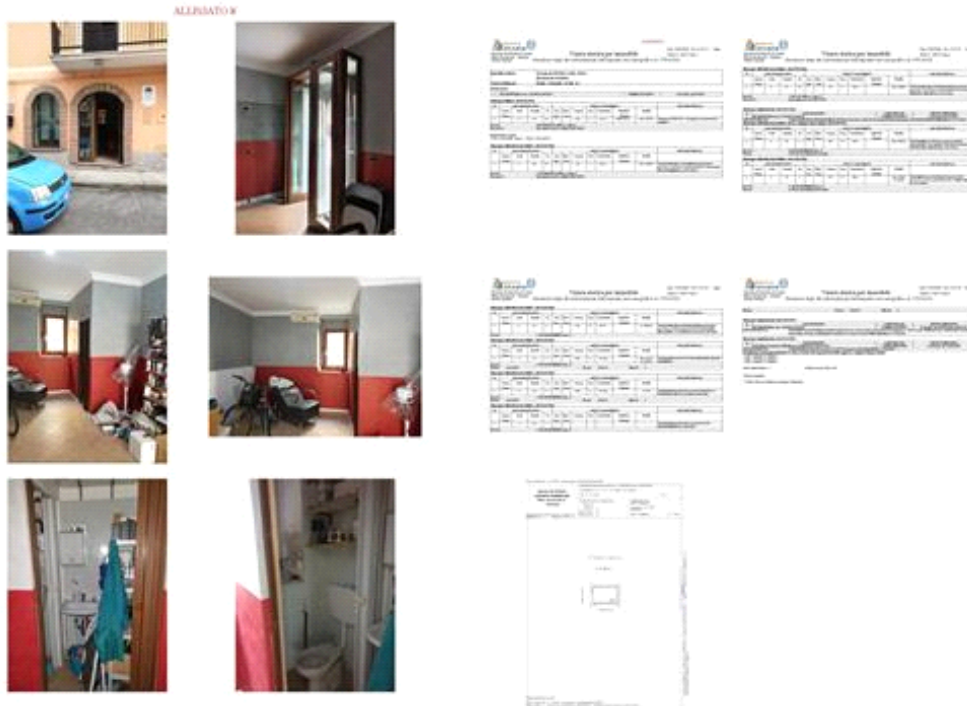


un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, ben rifinito con pavimento con mattonelle in Klinker, sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 60 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIORGIO LA PIRA, 5, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con sub 13 intestato a [REDACTED]

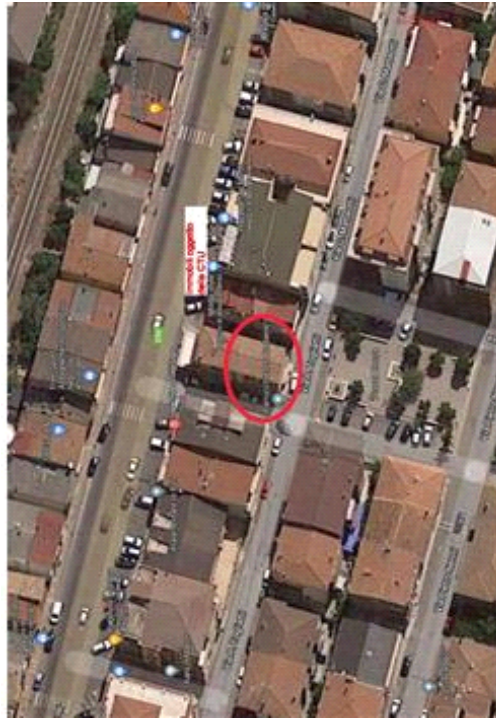
L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500

mediocre

autobus distante 500

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un unico vano con piccolo vano adibito a servizio igienico rifinito in porcellana, con accesso su via Giorgio La Pira n. 5, servizio fotografico (**Allegato 8**). L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, ben rifinito con pavimento con mattonelle in Klinker, sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di Stima

Per la formulazione del giudizio di stima sugli immobili il sottoscritto ha adottato la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano alcune condizioni, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamica del mercato omogeneo immobiliare del bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili relativamente ad un periodo prossimo a quello di stima;
- la possibilità di valutare le differenze e di stabilire dei parametri di adeguamento dei prezzi in considerazioni delle differenze di carattere generale e particolare.

Pertanto dopo aver condotto indagini nella zona per accertare i valori a m2 di immobili simili, il



sottoscritto ha raccolto i dati necessari per determinare un valore medio espresso in €/m².

Il sottoscritto ha ritenuto di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto esso risulta spesso eccessivamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Le operazioni di stima sono consistite in:

- a) accertamento della proprietà e del possesso;
- b) calcolo della consistenza;
- c) verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- d) esame delle caratteristiche generali e particolari;
- f) indagini di mercato relativamente ai beni simili:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Al termine delle predette operazioni, per gli immobili, il sottoscritto ha **calcolato un valore medio di riferimento pari a 600,00 €/mq** (seicentoeuro/00).

Superficie commerciale mq. 32,00x€600,00= **€19.200,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Per la formulazione del giudizio di stima sugli immobili il sottoscritto ha adottato la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano alcune condizioni, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamica del mercato omogeneo immobiliare del bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili relativamente ad un periodo prossimo a quello di stima;
- la possibilità di valutare le differenze e di stabilire dei parametri di adeguamento dei prezzi in considerazioni delle differenze di carattere generale e particolare.

Pertanto dopo aver condotto indagini nella zona per accertare i valori a m² di immobili simili, il sottoscritto ha raccolto i dati necessari per determinare un valore medio espresso in €/m².

Il sottoscritto ha ritenuto di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto esso risulta spesso eccessivamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Le operazioni di stima sono consistite in:

- a) accertamento della proprietà e del possesso;
- b) calcolo della consistenza;
- c) verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- d) esame delle caratteristiche generali e particolari;
- f) indagini di mercato relativamente ai beni simili:



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 e Rossano, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Notai di Corigliano Rossano

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	negozio	32,00	0,00	19.200,00	19.200,00
				19.200,00 €	19.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo dei locali di piccola consistenza, non possono essere ulteriormente divisibili, per cui la vendita può essere fatta per singolo lotto così per come risultano.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.394,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.805,40**

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: **€ 16.805,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
182/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **negozio** a CROSIA VIA G. LA PIRA 7, frazione MIRTO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un unico vano con piccolo vano servizio, con accesso su via Giorgio La Pira n. 7 e piazza Rossa. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, rifinito con materiali di media qualità sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate. Il locale è adibito ad attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 60 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira, 7, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con Sub 10 Intestato a De Vincenti Mario, Via G. La Pira e Piazza Rossa

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.905,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.905,40
Data della valutazione:	26/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lotto 2 – MAGAZZINO (Allegato 7) posto nel Comune di Crosia località Mirto, foglio di mappa 6 particella 60 sub. 11, Via G. La Pira n.7, piano Terra, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. U, Cons. 25 mq, Superficie Catastale 36 mq, rendita € 71,01, composto da un unico vano con piccolo vano servizio, con accesso su via Giorgio La Pira n. 7 e piazza Rossa. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Sui beni pignorati esistono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

Verbale di Pignoramento immobili Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/12/2018 ai numeri 31202 R.G. 24288 R.P.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/12/2018 a COSENZA ai nn. 31202 R.G. - 24288 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alla data dei sopralluoghi non sono emersi limitazioni d'uso, spese condominiali.

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non esistono altri vincoli riguardanti parti condominiali o di carattere storico artistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, D.P. – Territorio, effettuata per il ventennio antecedente al giorno 3 dicembre 2018 risulta quanto segue:

Compravendita a rogito Notaio Spezzano Giuseppe di Corigliano Calabro in data 28/05/1999 numero di repertorio 58211 trascritto il 03/07/1999 ai numeri 13606 R.G. e 9869 R.P., a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. Dalla relativa nota risulta che detta formalità di trascrizione ha ad oggetto la complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà del magazzino distinto in Catasto Fabbricati del



Comune di Crosia al Foglio 6, particella 60, Natura: M -Magazzino, via Giorgio La Pira, piano T.

SEGNALAZIONE

Si evidenzia che nella sezione B – Immobili della citata nota di trascrizione del predetto rogito per notaio G. Spezzano in data 28/06/1999 repertorio n.58211 non è riportato il numero di subalterno dell'immobile oggetto di compravendita anche se, come rilevato da un'informale consultazione del titolo nel predetto rogito notarile è indicato che l'immobile compravenduto risultava nel N.C.E.U. alla partita 1003436, foglio 6, particella 60 sub 4 paino T.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/05/1999 a firma di NOTAIO SPEZZANO GIUSEPPE ai nn. 58211 di repertorio, registrato il 03/07/1999 a ROSSANO SEZIONE STACCATA DI CORIGLIANO CALABRO ai nn. 1055, trascritto il 03/07/1999 a COSENZA ai nn. 13606 R.G. - 9869 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/1985 N. **743/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/03/1986 con il n. 1751 di protocollo, rilasciata il 24/02/2022 con il n. 743 di protocollo.

Pratica Condono Edilizio L 47/85 presentata dalla sig.ra Curia Maria Giuseppina al numero 1751 del 21.03.1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BM - Zona di ristrutturazione e risanamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta una difformità nella planimetria presente in banca dati catastale e lo stato attuale, come evidenziato nella planimetria (Allegato 10B), tale difformità consiste nella trasformazione di una finestra in porta sul lato prospiciente piazza Rossa. (normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Questa difformità può essere sanata nella presentazione della SCIA che regola le altre difformità e successiva presentazione della Docfa presso l'Agenzia delle Entrate.

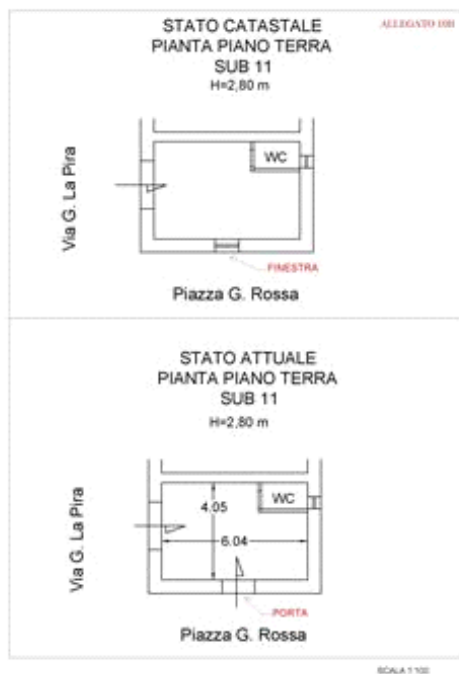
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa con relative spese tecniche: €300,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni lavorativi
Questa situazione è riferita solamente a Al Lotto 2.
Questo è un costo riferito solo al Lotto 2



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne la regolarità urbanistica del Lotto 1 e Lotto 2, dall'analisi della documentazione dell'Agenzia delle Entrate e dalla documentazione esaminata e ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, risultano le seguenti difformità: in data 24/01/2001 risulta una VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da ABITAZIONE (A/4) a MAGAZZINO LOCALE DEPOSITO (C/2) riferito al sub 4. Per tale variazione non è stata richiesta nessuna autorizzazione urbanistica. Successivamente alla data del 18/05/2004 risulta una variazione della destinazione da MAGAZZINO LOCALE DEPOSITO (C/2) a NEGOZIO (C/1) e SOPPRESSIONE e FRAZIONAMENTO del SUB 4 che HA ORIGINATO il SUB 10 ed il SUB 11. Per tale variazione non è stata richiesta nessuna autorizzazione urbanistica. Alla data del sopralluogo l'unità individuata al foglio di mappa n. 6 particella 60 sub. 11 negozio (con destinazione magazzino dalla visura catastale) risulta conforme per quanto riguarda la forma e la superficie ma difforme, dal punto di vista prospettico e della destinazione, in quanto sul lato della facciata prospiciente Piazza Rossa è stato creato un accesso dove prima era posta una finestra, come da planimetria (Allegato 10B). Al momento del sopralluogo il locale in oggetto è destinato ad attività di barbiere svolta dal Sig. ■■■■■■■■■■; (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria e oneri concessori dovuti perché si passa da una categoria funzionale ad un'altra. Per come certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia (Allegato 5), tale regolarizzazione urbanistica comporta sia per il Lotto 1 (Sub 10) che per il Lotto 2 (Sub 11), alla data del 20.05.2021, una spesa complessiva di euro 3.289,20 (euro tremiladuecentootantanove/20) oltre diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta dell'agibilità. Se l'immobile Lotto 1 (Sub 10) viene sanato insieme al Lotto 2 (Sub 11), per come certificato dal Comune di Crosia, la spesa può essere divisa in parti uguali.



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

Costi di regolarizzazione:

- Per il Frazionamento dell'immobile ident. catastalmente al F 6 P 60 S 4, che ha originato i S 10 e 11, è necessario versare, per l'assenza della SCIA, la sanzione pecuniaria come da art. 37 DPR 380/2001 ($516/2=258$ €) se div fra i due Lotti: €258,00
- Per i cambi di dest. d'uso, attuati in due periodi di tempo differenti, da app.to civile ab. (A4) a loc. dep. (C2), e succ. da loc. dep. (C2) ad attività comm. (C1) è per ass. SCIA sanz. pecun. art. 37 DPR 380/2001 ($516/2=258$ €) se div fra i due Lotti: €258,00
- Costo di costruzione (come su descritto, l'importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 quindi $1.156,47/2=578,235$ €): €578,23
- Opere di urbanizzazione (come su descritto, l'importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 quindi $1.100,73/2=550,365$ €): €550,37
- Diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta di agilità, tale importo può essere diviso fra il Lotto 1 e il Lotto 2 in parti uguali ($1500/2=750$ €): €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Circa sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a ad entrambe le due unità (Lotto 1 e Lotto 2).

Le spese nella voce - oneri e costi di regolarizzazione - sono state divise fra i due lotti in parti uguali, infatti, nell'allegato 5 è presente la risposta del quesito effettuata al Comune di Crosia, e l'importo complessivo è pari ad euro 3.289,20 per la parte degli oneri oltre diritti di segreteria, bolli e spese tecniche per la presentazione degli elaborati e per la richiesta di agilità.



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

BENI IN CROSIA VIA G. LA PIRA 7, FRAZIONE MIRTO



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

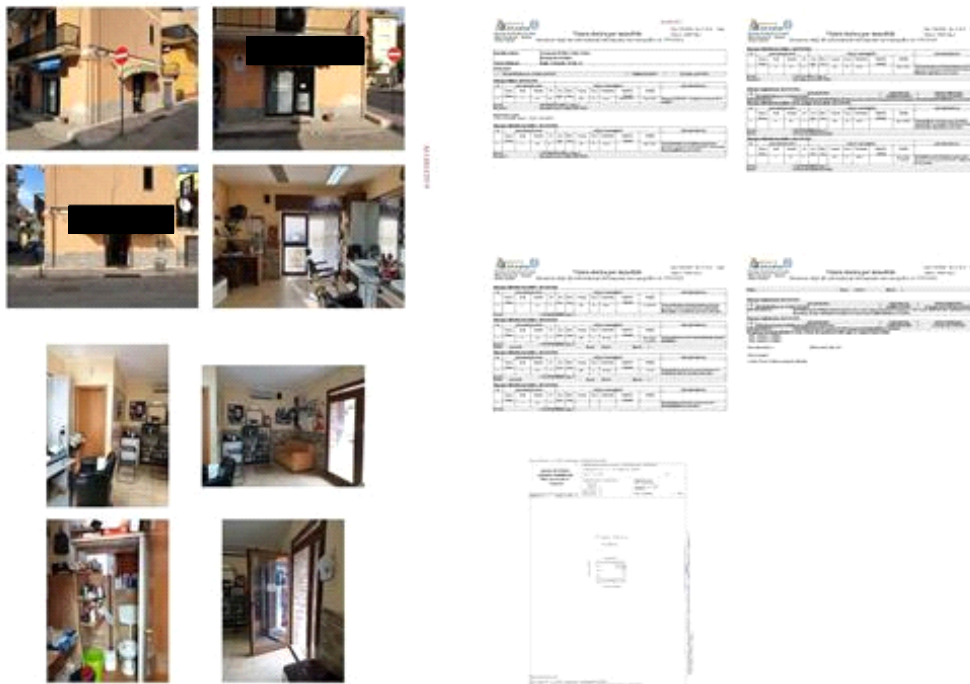
negozio a CROSIA VIA G. LA PIRA 7, frazione MIRTO, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un unico vano con piccolo vano servizio, con accesso su via Giorgio La Pira n. 7 e piazza Rossa. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, rifinito con materiali di media qualità sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate. Il locale è adibito ad attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 60 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira, 7, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Con Sub 10 Intestato a De Vincenti Mario, Via G. La Pira e Piazza Rossa

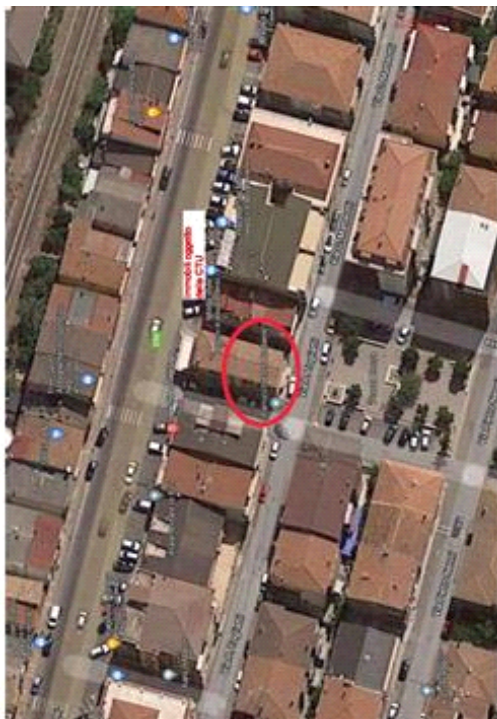
L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500
autobus distante 500



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composto da un unico vano con piccolo vano servizio, con accesso su via Giorgio La Pira n. 7 e piazza Rossa. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato con strutture portanti in muratura. Il locale è adibito ad attività commerciale, rifinito con materiali di media qualità sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrici. Gli infissi sono alluminio di colore legno. Le pareti sono tinteggiate. Il locale è adibito ad attività commerciale.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di Stima

Per la formulazione del giudizio di stima sugli immobili il sottoscritto ha adottato la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano alcune condizioni, quali:

l'esistenza di beni simili al bene da stimare;

la dinamica del mercato omogeneo immobiliare del bene da stimare;

la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili relativamente ad un periodo prossimo a quello di stima;

la possibilità di valutare le differenze e di stabilire dei parametri di adeguamento dei prezzi in considerazioni delle differenze di carattere generale e particolare.

Pertanto dopo aver condotto indagini nella zona per accertare i valori a m² di immobili simili, il sottoscritto ha raccolto i dati necessari per determinare un valore medio espresso in €/m².

Il sottoscritto ha ritenuto di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del



reddito, in quanto esso risulta spesso eccessivamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Le operazioni di stima sono consistite in:

- a) accertamento della proprietà e del possesso;
- b) calcolo della consistenza;
- c) verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- d) esame delle caratteristiche generali e particolari;
- f) indagini di mercato relativamente ai beni simili:

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Al termine delle predette operazioni, per gli immobili, il sottoscritto ha calcolato un valore medio di riferimento pari a 600,00 €/mq (seicentoeuro/00).

Superficie commerciale mq. 36,00x~~€~~600,00= **€21.600,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le operazioni di stima sono consistite in:

- a) accertamento della proprietà e del possesso;
- b) calcolo della consistenza;
- c) verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- d) esame delle caratteristiche generali e particolari;
- f) indagini di mercato relativamente ai beni simili:

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 e Rossano, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Notai di Corigliano Rossano

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	negozio	36,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				21.600,00 €	21.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo dei locali di piccola consistenza, non possono essere ulteriormente divisibili, per cui la vendita può essere fatta per singolo lotto così come risultano.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.694,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.905,40**

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: **€ 18.905,40**

data 26/02/2022

il tecnico incaricato
ROSARIO DAMIANO ZICARO

