



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXX

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CATALDO SAVERIO MURACA

CF:MRCCLD60E10D184R
con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1
telefono: 0983524737
email: saveriomuraca@libero.it
PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CORIGLIANO-ROSSANO via Fontanelle snc, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento, è una palazzina residenziale di cui il piano terra è adibito ad attività commerciali. L'U.I. ha accesso da via Fontanelle. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra ed ha una altezza netta al controsoffitto h= m.3,15. Internamente è composta da punto vendita, un WC, e piccolo vano deposito, le rifiniture sono buone, come pure gli impianti di climatizzazione. Attualmente l'U.I. in oggetto, è adibita a negozio di abbigliamento, gestito da "xxxxxxx"

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

- foglio 94 particella 969 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 9, consistenza 71 mq, rendita 883,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ADA NEGRI N.45 , piano: TERRA, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx., derivante da Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 66076 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23624.1/2010 Reparto PI di COSENZA in atti dal 27/10/2010
Coerenze: confina con via Fontanelle, con sub. 26, sub 25 e corte comune
L'indirizzo catastale non risulta aggiornato alla nuova via (Fontanelle)

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.500,00
Data della valutazione:	25/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Xxxxxxxx senza alcun titolo. L'immobile risulta occupato dalla società (xxxx) senza alcun titolo. Il G.E. in data 31/08/2022, ha disposto ed autorizzato il Custode Giudiziario alla riscossione di una indennità di occupazione pari ad € 300 mensili, che la società occupante dovrà versare così come disposto dal



Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Inoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. rogata dal Notaio Borromeo Antonio il 21 ottobre 2010. Repertorio 66077/25050, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 ottobre 2010 ai NN.34072/6447 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro la società Xxxxxxxxxx. con sede in Rossano (CS) - C.F. 02945660781 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) per la complessiva somma di Euro 152.000,00 (capitale di Euro 76.000,00);

- **Pignoramento immobiliare**, notificato dall' UNEP Tribunale di Castrovillari il 18 gennaio 2022, Repertorio 1975, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 04 febbraio 2022 ai NN. 3358/2756 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Conegliano (TV) - C, F. 05111630264 e contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

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 21/10/2010 a firma di Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx ai nn. 66077/25050 di repertorio, registrata il 25/10/2010 a Rossano ai nn. 2027 serie 1T, iscritta il 26/10/2010 a Cosenza ai nn. 34072/6447, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx.", contro Società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.", derivante da Contratto di Mutuo . Importo ipoteca: 152.000,00.
Importo capitale: 76.000,00.
Durata ipoteca: 96 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 18/01/2022 a UNEP - Tribunale di Castrovillari ai nn. 1975, trascritta il 04/02/2022 a COSENZA ai nn. 3358/2756, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. , derivante da Notifica dall'UNEP - Tribunale di Castrovillari

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:

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità della società xxxxxxxx per i diritti pari ad 1/1 di cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio xxxxxxxx il 21 ottobre 2010, Repertorio 66076/25049 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 ottobre 2010 ai NN.34071/23624 di formalità dal signor xxxxxxxx nato ad xxxxxxxx il xxxxxx Al signor xxxxxxxx quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio xxxxxxxx il 26 maggio 1995, Repertorio 41008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 giugno 1995 ai NN.14711/12152 di formalità .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 21/10/2010), con atto stipulato il 21/10/2010 a firma di Notaio xxxxxx ai nn. 66076/25049 di repertorio, registrato il 25/10/2010 a Rossano ai nn. 2026 serie 1T, trascritto il 26/10/2010 a Cosenza ai nn. 34071/23624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/1995 fino al 21/10/2010), con atto stipulato il 26/05/1995 a firma di Notaio xxxxxxxx ai nn. 41008 di repertorio, registrato il 15/06/1995 a Corigliano Calabro ai nn. 577 serie 1, trascritto il 16/06/1995 a Cosenza ai nn. 14711/12152

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito con C.E. n. 4 del 21/01/1988, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 34 del 21/04/2010.

E' stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 51 in data 10/06/2010.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 4/1988, rilasciata il 21/01/1988

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 34/2010, intestata a xxxxxxxx per lavori di Permesso di Costruire in Sanatoria per frazionamento di unità immobiliare commerciale, rilasciata il 21/04/2010

Certificato di Agibilità N. 51/2010, agibilità del 10/06/2010 con il n. 51 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scheda catastale è difforme dallo stato attuale, in quanto è stato realizzato un piccolo locale deposito con pareti in cartongesso, di dimensioni interne mt. 4.36 x 1.45.-



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dell'immobile rispetto alla planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Stato Catastale



Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un piccolo locale all'interno ad uso deposito, realizzato con pareti in cartongesso. (normativa di riferimento: d.PR n.380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €.1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO VIA FONTANELLE SNC



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORIGLIANO-ROSSANO via Fontanelle snc, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oggetto di pignoramento, è una palazzina residenziale di cui il piano terra è adibito ad attività commerciali. L'U.I. ha accesso da via Fontanelle. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra ed ha una altezza netta al controsoffitto h= m.3,15. Internamente è composta da punto vendita, un WC, e piccolo vano deposito, le rifiniture sono buone, come pure gli impianti di climatizzazione. Attualmente l'U.I. in oggetto, è adibita a negozio di abbigliamento, gestito da "V.N. MODA Srl"

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

- foglio 94 particella 969 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 9, consistenza 71 mq, rendita 883,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ADA NEGRI N.45 , piano: TERRA, intestato a xxxxxxxxxxxx., derivante da Atto del 21/10/2010 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 66076 registrato in data -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23624.1/2010 Reparto PI di COSENZA in atti dal 27/10/2010

Coerenze: confina con via Fontanelle, con sub. 26, sub 25 e corte comune

L'indirizzo catastale non risulta aggiornato alla nuova via (Fontanelle)

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Foto interno negozio



foto esterno immobile pignorato

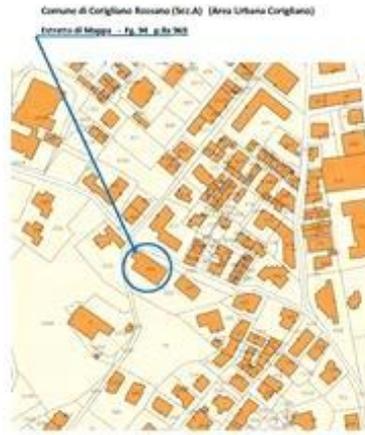
DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Maria SS Immacolata.



Planimetria Ortofoto della Zona



Estratto di mappa fg.94 p.lla 969

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 400
autobus

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in un edificio di maggiore consistenza realizzato con strutture portante in cemento armato, solai in latero cemento, muratura di tompagno, intonaco del tipo civile (liscio), composto da n.4 piani fuori terra oltre un piano di copertura. Fa parte di un edificio residenziale adibito ad abitazioni i piani dal primo al quarto, ed attività commerciale il piano terra. Il locale in oggetto è costituito da una unità immobiliare, individuata al fg. 94 p.lla 969 sub 24, L'edificio è fornito di parcheggi. Il locale è dotato di un solo ingresso. Allo stato attuale è in buone condizioni, è ben rifinito con pavimenti in gres porcellanato, parete colorate, controsoffittatura con impianto di



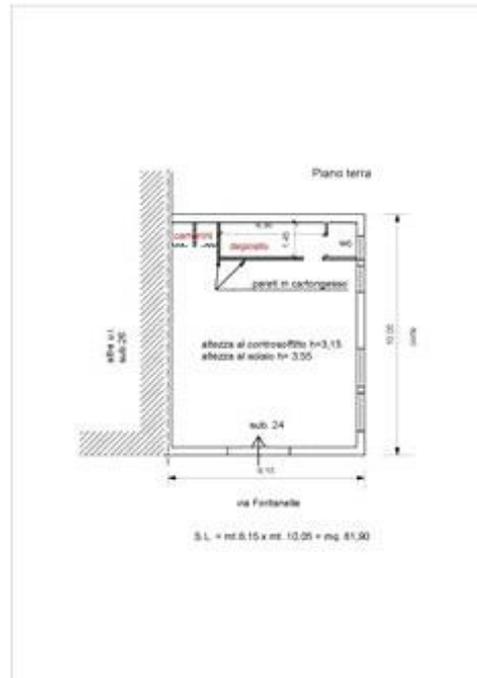
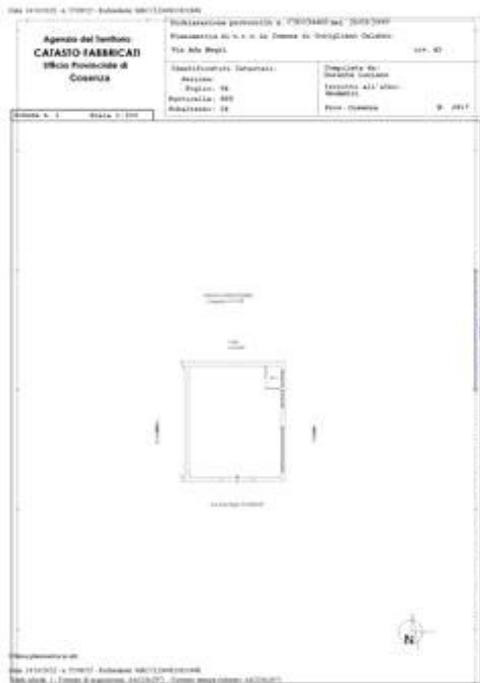
illuminazione incorporato, e impianto di climatizzazione. L'U.I. è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) che sarà prodotto in caso di vendita.

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 al lordo delle murature	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare.

Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli



oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile. Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in **Euro1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca, consistenti in: Valori dei contratti di locazione e reperimento dei valori O.M.I (Agenzia delle Entrate) relative a ultimi dati disponibili del secondo trimestre 2021: tali valori sono necessari per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e aventi caratteristiche simili all'immobile ricercato. Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricercate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardante immobili nella stessa zona. Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili, per tipologie, caratteristiche costruttive, e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, riguardando la vetustà, le finiture e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti). Inoltre considerazioni fondamentali riguardano la posizione e la commerciabilità della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, agenzie: di Corigliano Calabro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: 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	negozio	82,00	0,00	90.200,00	90.200,00
				90.200,00 €	90.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è soggetto a divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.700,00**

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**
Riduzione per arrotondamento: **€. 200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.500,00**

data 25/10/2022

il tecnico incaricato
CATALDO SAVERIO MURACA

