



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Vittoria Novellis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2025

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X
con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69
telefono: 3472743055
email: alessandrapeluso@ordineingegnerics.it
PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
85/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN DEMETRIO CORONE Via Concordia, frazione Macchia Albanese, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, posto in prossimità del centro abitato di Macchia Albanese, frazione di San Demetrio Corone, con accesso dalla Strada Provinciale 182. La posizione fa sì che l'immobile goda di un ottimo panorama e nello stesso tempo risulta ben collegato al centro abitato. L'edificio nel suo insieme ha la forma di un rettangolo regolare, con piano di fondazione su due livelli. E' costituito da un piano terra, primo e secondo piano oltre un seminterrato. La struttura è stata realizzata in cemento armato (c.a.), con tamponature costituite da blocchi pieni in calcestruzzo ben ammorsate alle strutture portanti al piano seminterrato, mentre per gli altri livelli le tamponature sono costituite da una doppia fila di mattoni forati con camera d'aria con interposta lana di vetro per garantire un'opportuna isolazione; i divisorii interni sono stati realizzati con laterizi forati dello spessore non inferiore a 8cm; i solai sono stati realizzati a struttura mista in laterizi e travetti c.a. a nervature parallele con sovrastante soletta collaborante; la scala circolare è stata realizzata completamente in c.a., il tetto con struttura a padiglione; il tutto per come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto.

Al piano seminterrato ed il piano terra dell'edificio sono adibiti a frantoio oleario, mentre il primo piano ed il secondo mansardato sono ad uso abitativo.

Tutta la parte esterna dell'immobile è recintata con muro in cemento armato, muro che in alcuni tratti funge anche da muro di sostengo, sormontato in alcuni punti da recinzione con elementi metallici. L'accesso all'immobile è garantito da una doppia entrata, una carrabile di ampie dimensioni a servizio anche dell'attività aziendale e un cancello pedonale, dotato di postazione citofonica. Entrambi gli accessi sono dotati di apertura elettrica. Inoltre la parte aziendale dell'immobile è dotata di video sorveglianza.

Un'ulteriore postazione citofonica è collocata in prossimità del portone principale d'ingresso.

L'intero edificio si presenta ben progettato, curato nella forma e nei dettagli; la scala circolare con impronta esterna, i terrazzamenti coperti, il gioco di falde e padiglioni, conferiscono un aspetto gradevole, che ben si adatta e si inserisce nel contesto agricolo in cui è collocato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3

mt.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 600 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 8,5 vani, indirizzo catastale:
Via Concordia, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto del 12/07/2013 Pubblico ufficiale SPEZZANO GIUSEPPE Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 96123 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12750.2/2013 Reparto PI di COSENZA in atti dal 16/07/2013
Coerenze: Edificio con i quattro lati liberi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.528,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.528,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'atto del sopralluogo il debitore informava la CTU che nell'immobile vi risiedono stabilmente lui e la moglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/06/2020 ai nn. 11434/1249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 75.544,84

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2009 ai nn. 23394/16178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 27/08/2024 ai nn. 26039/21666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Conservativo ex art.674 C.P.C., trascritto il 17/07/2013 ai nn. 18305/12799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

sequestro conservativo, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 20816/14765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

dichiarazione di nullità atti, trascritto il 05/03/2015 ai nn. 5070/4246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Tutto quanto sopra elencato per come riportato nelle visure storiche relative all'immobile pignorato e nel certificato notarile del ventennio redatto dal notaio dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto pubblico notarile di donazione, con atto stipulato il 12/07/2013 a firma di notaio Spezzano Giuseppe ai nn. 96123/18043 di repertorio, trascritto il 16/07/2013 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 18228/12750

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, con atto stipulato il 29/12/1992 a firma di notaio Borromeo Antonio ai nn. 31425 di repertorio, trascritto il 26/01/1993 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 2040/1845.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 35 Particella 541.

Quota parte di terreno in cui è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, con atto stipulato il 07/10/1987 a firma di notaio Maria De Vincenti, trascritto il 29/10/1987 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 22362/164122.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 35 Particella 481.

Quota parte di terreno in cui è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 168**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, presentata il 17/12/1987

Deposito Calcoli Esecutivi presso il Genio Civile **N. Prot. 4863**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, presentata il 07/11/1988

Concessione in Variate **N. Prot. 2238**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, presentata il 09/05/1989

Deposito Relazione a Struttura Ultimata presso il Genio Civile **N. Prot. 3507**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, presentata il 04/09/1992

Deposito Certificato di Collaudo presso il Genio Civile **N. Prot. 16550**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, presentata il 25/09/1992

Agibilità ed Abitabilità **N. Prot. 26/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un Fabbricato da adibire a Frantoio Oleario con Alloggio Custode, rilasciata il 08/08/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE VIA CONCORDIA, FRAZIONE MACCHIA
ALBANESE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DEMETRIO CORONE Via Concordia, frazione Macchia Albanese, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, posto in prossimità del centro abitato di Macchia Albanese, frazione di San Demetrio Corone, con accesso dalla Strada Provinciale 182. La posizione fa sì che l'immobile goda di un ottimo panorama e nelle stesso tempo risulta ben collegato al centro abitato. L'edificio nel suo insieme ha la forma di un rettangolo regolare, con piano di fondazione su due livelli. E' costituito da un piano terra, primo e secondo piano oltre un seminterrato. La struttura è stata realizzata in cemento armato (c.a.), con tamponature costituite da blocchi pieni in calcestruzzo ben ammorsate alle strutture portanti al piano seminterrato, mentre per gli altri livelli le tamponature sono costituite da una doppia fila di mattoni forati con camera d'aria con interposta lana di vetro per garantire un'opportuna isolazione; i divisorii interni sono stati realizzati con laterizi forati dello spessore non inferiore a 8cm; i solai sono stati realizzati a struttura mista in laterizi e travetti c.a. a nervature parallele con sovrastante soletta collaborante; la scala circolare è stata realizzata completamente in c.a., il tetto con struttura a padiglione; il tutto per come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto.

Al piano seminterrato ed il piano terra dell'edificio sono adibiti a frantoio oleario, mentre il primo piano ed il secondo mansardato sono ad uso abitativo.

Tutta la parte esterna dell'immobile è recintata con muro in cemento armato, muro che i alcuni tratti funge anche da muro di sostegno, sormontato in alcuni punti da recinzione con elementi metallici. L'accesso all'immobile è garantito da una doppia entrata, una carrabile di ampie dimensioni a servizio anche dell'attività aziendale e un cancello pedonale, dotato di postazione citofonica. Entrambi gli accessi sono dotati di apertura elettrica. Inoltre la parte aziendale dell'immobile è dotata di video sorveglianza.

Un'ulteriore postazione citofonica è collocata in prossimità del portone principale d'ingresso.

L'intero edificio si presenta ben progettato, curato nella forma e nei dettagli; la scala circolare con impronta esterna, i terrazzamenti coperti, il gioco di falde e padiglioni, conferiscono un aspetto gradevole, che ben si adatta e si inserisce nel contesto agricolo in cui è collocato.

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

- foglio 35 partecilla 600 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 8,5 vani, indirizzo catastale: Via Concordia, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto del 12/07/2013 Pubblico ufficiale SPEZZANO GIUSEPPE Sede CORIGLIANO CALABRO (CS) Repertorio n. 96123 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12750.2/2013 Reparto PI di COSENZA in atti dal 16/07/2013
Coerenze: Edificio con i quattro lati liberi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Acri - Corigliano/Rossano - Tarsia - Spezzano Albanese - Terranova da Sibari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gode di un ottima vista panoramica.



SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è posto al primo piano dell'immobile precedentemente descritto. Allo

stesso si accede da un ingresso posto al piano terra che immette ad una scala a chiocciola realizzata in cemento armato, con ampie finestre per l'areazione e l'illuminazione naturale, interamente rivestita in marmo e ringhiera realizzata in ferro battuto. Arrivati al primo pianerottolo di piano vi è l'ingresso all'appartamento eseguito. Il caposcala è costituito da un portone in legno di ottima fattura. Da qui si accede ad un ampio salone sala da pranzo, con collegamento alla cucina. Il salone è dotato di tre ampie finestre sulle pareti laterali più una porta finestra che dà accesso da un terrazzino posto sul lato principale della facciata. Collegata alla sala da pranzo c'è la cucina, parzialmente indipendente dal salone, con porta finestre che dà accesso ad un balcone a sbalzo. Sempre dal salone un disimpegno immette ad un comodo corridoio in cui sono distribuite le varie camere. In fondo al corridoio è presente il servizio igienico principale, costituito da Wc, bidet, lavabo con mobiletto ad incasso, e vasca da bagno; poi sono presenti quattro camere da letto, di cui una con servizio igienico annesso costituita da WC, bidet e lavabo; una seconda camera da letto con annessa cabina armadio e servizio igienico con la dotazione di WC, bidet, lavabo con mobiletto ad incasso e doccia; ed altre due camere da letto; inoltre vi è la presenza di un andito destinato a lavanderia con vaschetta, lavatrice e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento è dotato di termo-camino collegato all'impianto di termosifoni oltre una caldaia collegata al gas di rete. Tutti gli ambienti sono tinteggiati, sia per quanto riguarda le pareti verticali che i soffitti, e dotati di idonea pavimentazione in gres ceramico. Si è riscontrata la presenza di termosifoni in alluminio con elementi alettati; le porte in legno sono in ottime condizioni e di ottima qualità; i serramenti sono PVC con vetro camera e infisso esterno a veneziana. I servizi igienici sono opportunamente pavimentati con pareti verticali piastellate. L'appartamento versa in ottime condizioni e al momento del sopralluogo a domanda l'eseguito rispondeva che vi riede stabilmente insieme alla moglie.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Pedonale e Carrabile realizzato in metallico con apertura Elettrica al di sopra della media

infissi esterni: Infisso interno realizzati in PVC e vetro camera al di sopra della media

infissi interni: Porte interne realizzati in legno massello al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in Gres ceramico al di sopra della media

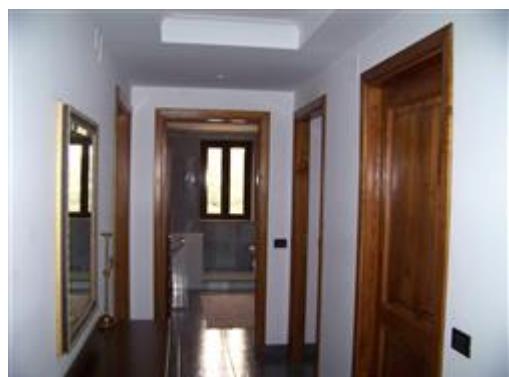
portone di ingresso: Portone principale e caposcala realizzato in Legno massello al di sopra della media

protezioni infissi esterni: Veneziane realizzate in PVC al di sopra della media

scale: Scala interna di collegamento ai livelli di piano con rivestimento in Marmo e corrimano in ferro battuto al di sopra della media

Degli Impianti:

citofonico: Citofono esterno al cancello d'ingresso al di sopra della media



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
Appartamento residenziale	192,00	x	100 % = 192,00
Totale:	192,00		192,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - Semestre 1

Descrizione: Appartamento ad uso residenziale

Indirizzo: Via Concordia - Frazione Macchia Albanese

Superfici principali e secondarie: 192

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.528,00 pari a 534,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.528,00 pari a: 534,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.528,00 pari a: 534,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello specifico si è assunto il valore massimo delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate relative al I Semestre 2024, effettuando una media pesata fra i valori riguardanti la zona agricola ed i valori riguardanti il centro abitato di San Demetrio Corone. Questo perché il bene in oggetto ricade in una frazione del Comune di San Demetrio Corone, ovvero Macchia Albanese, che è un borgo abitato

con tutte le caratteristiche di un piccolo paese in se, semindipendente e a pochissima distanza da San Demetrio Corone. Il valore massimo invece è stato assunto in quanto si tratta di un edificio con ottima struttura e con ottime rifiniture. Inoltre effettuando un'indagine di mercato in zona via web su immobili simili posti in vendita sul libero mercato i costi di vendita a mq di costruito sono attestati intorno ai 450/500 €/mq. Pertanto effettuando una media pesata fra i due valori massimi di cui sopra si ottiene un importo a mq di 445,00€/mq. A tale importo sono stati poi applicati dei coefficienti correttivi di valutazione che tengono conto di vari fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, quali: lo stato locativo, il livello di piano, lo stato di conservazione, la luminosità, la vista, la vetustà dell'immobile, il riscaldamento. Sulla base di quanto detto il coefficiente correttivo di calcolo risulta:

$$c.c. = (0) + (-10\%) + (0) + (10\%) + (10\%) + (5\%) + (5\%) = 20\%$$

Pertanto il prezzo medio applicato per determinare il costo di mercato dell'immobile è pari a €534,00€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,00 x 534,00 = **102.528,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.528,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.528,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene eseguito. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie. Per la sua valutazione ci si è basati sulle quotazioni fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in quanto essendo in possesso di tutti i dati di negoziazione rappresenta la fonte più attendibile di confronto, sia per quanto riguarda le tipologie ovvero beni simili e paragonabili, sia per quanto riguarda lo stato di conservazione degli tessi.

In questo caso poiché trattasi di un immobile ricadente in una zona in parte agricola ed in parte abitata, facente parte infatti di un borgo frazione di San Demetrio Corone in cui insistono un numero di compravendite limitate si è condotta anche una indagine multimediale al fine di indagare quelli che sono i costi di compravendita nel libero mercato; così facendo si è scandagliato meglio il territorio comprendendo

l'effettivo mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	192,00	0,00	102.528,00	102.528,00
				102.528,00 €	102.528,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile così come si presenta potrebbe essere suddiviso solo in ragione di importanti lavori da svolgere al suo interno; ai fini della vendita giudiziaria si consiglia di considerarlo come unico lotto di vendita.

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: **€. 102.528,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.528,00**

data 15/03/2025

il tecnico incaricato
Ing. Alessandra Peluso