



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:
AVV. FRANCESCO MUNDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Stiffi

CF:STFFNC57H09D086A

con studio in SAN DEMETRIO CORONE (CS) VIA CAMINONA 101

telefono: 098426003

email: francescostiffi@virgilio.it

PEC: francesco.stiffi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
79/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LUNGRO VIA CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC, della superficie commerciale di **127,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,73 (altezza ponderale).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC LUNGRO (CS), piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD corte condominiale; SUD sub 18; EST numero 15 (e con corridoio condominiale scala); OVEST corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 corrispondenti a piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.990,92
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.191,83
Data della valutazione:	08/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2012 ai nn. 1386/2012 di repertorio, registrata il 19/07/2017 ai nn. 2010/20414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 28.970,04.

La formalità è riferita solamente a SUB 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, stipulata il 17/07/2024 ai nn. 20009/24133 di repertorio, registrata il 02/08/2024 ai nn. 1503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 251,21**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.582,36**

Millesimi condominiali: **Tabella A 31,74**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte **Tabella B 63,915**
condominiale e strada di accesso al condominio

Ulteriori avvertenze:

Tramite Pec veniva fatta richiesta inerente le spese Condominiali (Cartella C), in seguito alla quale l'amministratore del condominio, forniva: RENDICONTO - spese condominiali dal 01/01/2023 al 31/12/2023 e relativo PIANO DI RIPARTO

CONSUNTIVO quote periodo al 31/12/2023.

Il suddetto rendiconto si compone delle spese condominiali Ordinarie e di quelle Straordinarie di "Manutenzione patrimonio ripristino viabilità ed accesso al condominio e ripristino condizioni di stabilità statica muro di contenimento"; lavori deliberati in data 18/11/2022 -Verbale 02/2022, con Contratto stipulato in data 2/12/2022.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA, trascritto il 07/09/1996 ai nn. 18953/15572 .

Dai signor [REDACTED]

forza dell'atto di Permuta a rogito Notaio Ferrari Graziadio Maria n. 111964 stipulato il 30/08/1996 è pervenuto il terreno su cui è stato costruito l'immobile. L'atto è stato registrato il 13/09/1996 a Castrovillari al n. 171.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere favorevole rilasciato dall'ufficio Genio Civile per la stesura del programma di Fabbricazione (Condizioni geomorfologiche) N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/04/1983 con il n. 9230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito Genio Civile - Autorizzazione N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato n. tre piani oltre seminterrato e sottotetto, rilasciata il 11/12/1992 con il n. 20050 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA n. 5 N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di in fabbricato IN C.A., presentata il 18/01/1993 con il n. 0156 di protocollo, rilasciata il 20/05/1993 con il n. 0156 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vista la domanda presentata in data 15/05/1996 Protocollo n.1673 si proroga la concessione fino al 20 maggio 1997

Concessione Edilizia in Variante n. 1 N. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di Costruzione fabbricato in c.a., presentata il 20/12/1993 con il n. 3971 di protocollo, rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tramite richiesta di voltura del 13/06/1977 la concessione edilizia viene intestata [REDACTED]

D.I.A. N. 5, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO FABBRICATO, presentata il 28/11/2005 con il n. 4935 di protocollo, rilasciata il 28/12/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera delibera del C.C. del 4/05/1983 n. 19 e approvato dal Presidente Reg. Calabria con Decreto n. 1558 del 10/10/1984,. L'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: If=2.00 mc/mq; Hmax=10.50 ml;

Distanza Confini = $H/2$ o comunque non inferiore a 5.00 ml; Distanza strade = ml 3.00 per H ml 10.00 e per le costruzioni lungo la SS. 105.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Assenza di deposito strutturale relativo alla concessione in variante n.1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo. 2) Assenza di Collaudo Statico ed agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Presentazione della verifica strutturale e deposito alla Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza del deposito strutturale riferito alla variante n.1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo; b) deposito certificato di Collaudo Statico alla Regione; c) richiesta Agibilità all'Ufficio Tecnico Comunale (SCA) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

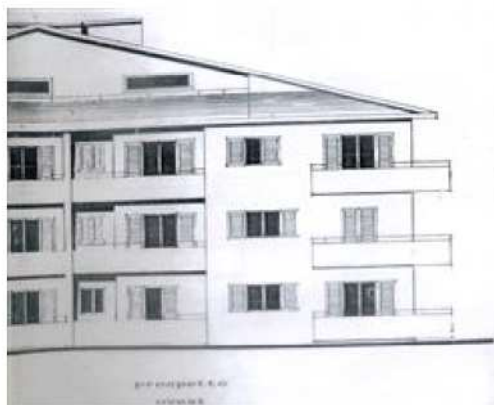
- Quota parte oneri per verifica strutturale oneri per collaudo statico e oneri per richiesta di agibilità : € 300,00
- Quota parte per spese tecniche di Deposito calcoli strutturali riferito alla variante n. 1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo, Collaudo Statico e per richiesta di agibilità comprensive di IVA e CASSA: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Nel progetto presentato al Comune manca la planimetria del sottotetto mentre la pianta relativa è evidenziata nell'elaborato grafico della sezione



stato autorizzato



stato autorizzato



stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento - parcella professionista : €.300,00

L'appartamento è accatastato come F/3. Dopo la regolarizzazione urbanistica bisogna provvedere all'accatastamento come A/3. Essendo allo stato attuale individuato come F/3 non esiste la planimetria catastale, ma il contorno è delineato nell'elaborato planimetrico.



Particolare estratto dall'Elaborato planimetrico



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia; ad oggi non risulta abitabile e inoltre è censito in catasto in categoria F/3. Attualmente risulta come un sottotetto non abitabile come si evince dagli elaborati grafici depositati al comune. Pur non esistendo una pianta del sottotetto essa si rileva dai prospetti e sezioni. Quota parte dell'immobile non ha le caratteristiche per l'abitabilità (normativa di riferimento: legge regionale n. 4/2010 e s.m.i. - DPR 380/2001 e s.m.i.). Per poter rendere abitabile è necessario presentare una richiesta di permesso a costruire per cambio di destinazione d'uso, modifiche interne e di facciata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per Permesso a costruire in sanatoria e cambio di destinazione d'uso (SCIA): €.700,00
- Costi di completamento e ultimazione lavori di finitura: €.22.202,38

Trattasi di mutamento di destinazione d'uso rilevante in quanto l'immobile non risulta conforme al progetto approvato, ovvero va effettuata la trasformazione da locali sottotetto a locali ad uso residenziale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUNGRO VIA CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUNGRO VIA CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC, della superficie commerciale di **127,55** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,73 (altezza ponderale).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC LUNGRO (CS), piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD corte condominiale; SUD sub 18; EST numero 15 (e con corridoio condominiale scala); OVEST corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 corrispondenti a piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



Prospetto frontale



Prospetto laterale



Portone



Prospetto retrostante



Ingresso principale interno



Copertura a due falde

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 (i più importanti centri limitrofi sono Firmo, Altomonte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 20 KM

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

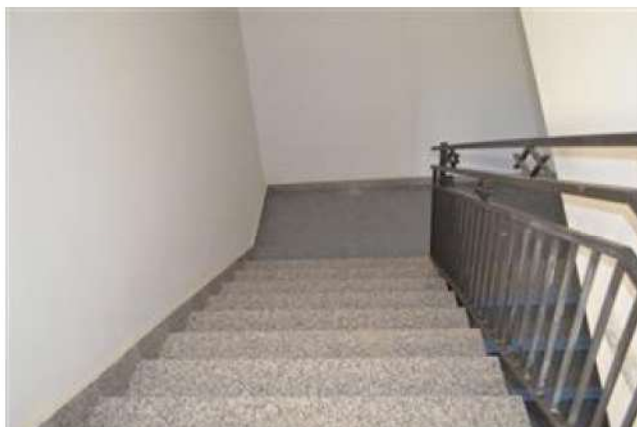
Trattasi di locale sottotetto ancora in corso di completamento dalla forma grosso modo rettangolare. A esso si accede da una scala condominiale perfettamente rifinita in granito grigio e con ringhiera nera in ferro e da un pianerottolo con pavimento di mattonelle monocottura grigio chiaro cm 30 x cm 30. Tutto l'immobile si trova sotto un'unica falda con una pendenza che va da metri 0,30 a metri 4,20. La seconda falda copre l'appartamento in piccola parte e si trova in fondo all'immobile coprendo l'appartamento confinante. L'immobile ad oggi risulta un locale unico comunicante e non sistemato nel suo interno, privo di tramezzature interne e di rifiniture,

privo di impianti e con poggiolo posto ad ovest. Una parte dell'ambiente, quella praticabile e da trasformare in abitabile, ha un'altezza media ponderale pari a metri 2,73, e da essa si accede a una ulteriore porzione di sottotetto non praticabile. L'immobile è servito da ascensore condominiale, attualmente non ancora attivo. Per quanto riguarda le finiture interne esso è privo di massetto, rivestimenti, pareti e pavimento; le pareti non sono intonacate così come i soffitti. Mentre per quanto riguarda il poggiolo esso è completamente rifinito, pavimentato con battiscopa e parapetto in muratura completo di coprimuretto in granito grigio e di rompigoccia, sia interno, sia esterno. Il poggiolo è tinteggiato in tutte le sue parti così come tutto il fabbricato. Quest'ultimo è un fabbricato in cemento armato con travi rovesce in fondazione e pilastri e solai con tavelloni e travetti. La muratura esterna è di tipo a cassetta con doppia parete in laterizi e camera d'aria. Tutta la muratura risulta perfettamente intonacata con intonaco tradizionale e perfettamente tinteggiato. La copertura dell'intero fabbricato è a due falde più vano scala. Il solaio è ricoperto con tegole in cemento e provvisto di adeguate gronde e pluviali.

Il locale bagno e tutti gli altri ambienti ancora non esistono in quanto mancano le tramezzature interne. Una parte del locale ha accesso diretto al poggiolo posto ad ovest.

Mancano gli infissi interni ed esterni, fatta eccezione del portone di ingresso che è presente ed è del tipo blindato a un solo battente.

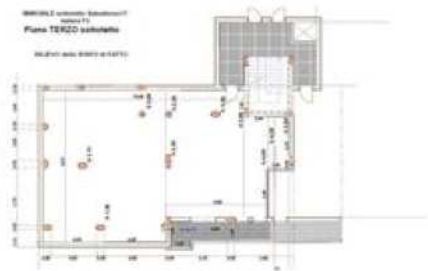
Mancano tutti gli impianti.





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*

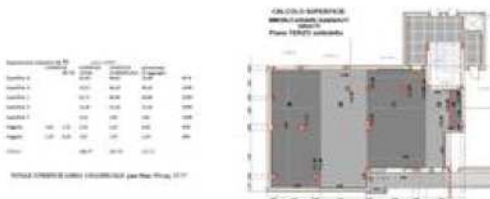
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area A	46,93	x	50 %	=	23,47
Area B	40,20	x	100 %	=	40,20
Area C	44,96	x	100 %	=	44,96
Area D	12,26	x	100 %	=	12,26
Area E	3,82	x	100 %	=	3,82
poggiolo	9,47	x	30 %	=	2,84
Totale:	157,64				127,55



STATO DI FATTO



STATO DI FATTO - SEZIONE



STATO DI FATTO - MISURE



STATO DI FATTO - CALCOLO ALTEZZE



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

RELAZIONE DI STIMA

Le norme di riferimento per il calcolo della sua superficie commerciale più seguite sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Nel calcolo si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98. In base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo si sono ottenute le superfici che si evidenziano nello schema sopra riportato.

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile, si utilizzerà la stima per costo di trasformazione, criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato con apposita stima e il costo di trasformazione, costo da sostenere per la realizzazione/completamento del fabbricato con tecniche e prezzi attuali. Infatti il bene è allo stato di rustico e ha bisogno di lavori per il completamento al fine di poter ottenere la classificazione come abitazione di tipo economico.

Prima di calcolare il costo da sostenere per il completamento dell'appartamento, bisogna prevedere il valore di mercato del bene attraverso questi step:

1. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
2. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. fare una media dei due valori;
4. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento;
5. moltiplicare per la superficie misurata in mq.

1) Valore - Agenzie immobiliari e vendite

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili.

Per l'individuazione del valore di mercato dei beni si è tenuto in debito conto delle effettive caratteristiche degli immobili: partendo dai prezzi di mercato noti relativamente alla zona, afferenti beni assimilabili a quelli in esame, oggetto di offerta di agenzie immobiliari (cartella E), questi saranno poi opportunamente rettificati per tenere conto delle effettive peculiarità e caratteristiche dei beni in oggetto. Altre informazioni utili si possono attingere dal Borsino Immobiliare che indica per

questa tipologia di beni nel comune di Lungro una media di 390 euro a mq.

TABELLA A

Dati immobiliari	prezzo	mq	euro/mq
Appartamento 1 idealista.it	140000	288	486,11
Borsino Immobiliare			390.00
Valore di sintesi - agenzie immobiliari = euro			435,00

2) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

OMI	APPARTAMENTI	MINIMO	MASSIMO
	Abitazione di tipo economico	330	415

Partendo da questi dati forniti dall'OMI, si applicano i coefficienti correttivi che riguardano le superfici degli appartamenti e il piano occupato.

La tabella B è anch'essa riportata in una forma dettagliata nella Cartella E.

TABELLA B

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,3 + 3 \cdot 1) / 4 = 0,825$

V.N.U. = $330 + 85 \times 0,825 = 330 + 70,125 = 400,125$

Con la precisazione che K1 dipende dalla superficie catastale, mentre K2 dal livello di Piano.

Valore di sintesi OMI = euro 400,125

3) fare una media

Alla luce dei criteri di stima adottati, si determina il valore dell'immobile come la media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati. Dal calcolo sopra riportato si ricava il valore V.N.U. di euro 400,125 mentre dalla tabella A il valore desunto dall'andamento del mercato di euro 435.

Si procede nell'operazione di valutazione prendendo in considerazione i valori finora ottenuti e facendo una media dei due valori;

Valore V.N.U. OMI € 400,125

Valore desunto dall'andamento di mercato € 435

MEDIA € 419,00

4) moltiplicare la MEDIA appena calcolata per un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento: si moltiplica il valore desunto dall'andamento di mercato euro 419,00 per il coefficiente globale 1,35 ottenuto applicando i coefficienti di differenziazione (tabella C riportata nella cartella E). Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione. Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).

Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

Il prezzo medio ritenuto congruo per la valutazione dell'appartamento è € 566,00

Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, si detraggono i Costi di completamento e ultimazione lavori di finitura (allegato E1) riportati nel paragrafo 8,3 e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%.

I Costi di completamento e ultimazione lavori di finitura (allegato E1) riportati nel paragrafo 8,3 sono stati calcolati tenendo conto dell'ipotesi di divisione dell'immobile che viene riportato nell'immagine sotto il paragrafo "Consistenza". Essa prevede di ricavare un *open space* cucina soggiorno all'entrata, due stanze da letto, un ripostiglio e un bagno.

Mentre le spese di regolarizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata e descritta, la percentuale del 10% per la riduzione del valore forfetario è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,55 x 566,00 = **72.193,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.193,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.193,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,55	0,00	72.193,30	72.193,30
				72.193,30 €	72.193,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.202,38**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.990,92**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 4.799,09**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**43.191,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
79/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a LUNGRO CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG snc, della superficie commerciale di **22,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 42 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
 - foglio 11 particella 1181 sub. 43 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
 - foglio 11 particella 1181 sub. 44 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
 - foglio 11 particella 1181 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 7, classe U, consistenza 7 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: LUNGRO
- Coerenze: Considerando il sub 59 un corpo unici con i sub 44, 43, 42 i confini sono i seguenti: NORD con parte retrostante del vano ascensore, con sub 40 e sub 41: SUD sub 58, EST con sub 48 (corridoio condominiale); OVEST con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.965,10
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.468,59
Data della valutazione:	08/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, stipulata il 17/07/2024 ai nn. 20009/24133 di repertorio, registrata il 02/08/2024 ai nn. 1503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 17,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 225,13

Millesimi condominiali: Tabella A 2,76

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Corte Tabella B 1,38
condominiale e strada di accesso al condominio

Ulteriori avvertenze:

Tramite Pec veniva fatta richiesta inerente le spese Condominiali (Cartella C), in seguito alla quale l'amministratore del condominio, forniva: RENDICONTO - spese condominiali dal 01/01/2023 al 31/12/2023 e relativo PIANO DI RIPARTO

CONSUNTIVO quote periodo al 31/12/2023.

Il suddetto rendiconto si compone delle spese condominiali Ordinarie e di quelle Straordinarie di "Manutenzione patrimonio ripristino viabilità ed accesso al condominio e ripristino condizioni di stabilità statica muro di contenimento"; lavori deliberati in data 18/11/2022 -Verbale 02/2022, con Contratto stipulato in data 2/12/2022.

Per quanto riguarda i millesimi e le spese ordinarie di gestione, l'amministratore di condominio riporta nei documenti le cifre sopra riportate con l'avvertenza seguente: il sub 59 è stato accorpato ai sub 42, 43, 44 (Cartella C)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA, trascritto il 07/09/1996 ai nn. 18953/15572 .

forza dell'atto di Permuta a rogito Notaio Ferrari Graziadio Maria n. 111964 stipulato il 30/08/1996 è pervenuto il terreno su cui è stato costruito l'immobile. L'atto è stato registrato il 13/09/1996 a Castrovillari al n. 171.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere favorevole rilasciato dall'ufficio Genio Civile per la stesura del programma di Fabbricazione (Condizioni geomorfologiche) N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/04/1983 con il n. 9230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Deposito Genio Civile - Autorizzazione N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato n. tre piani oltre seminterrato e sottotetto, rilasciata il 11/12/1992 con il n. 20050 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA n. 5 N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di in fabbricato IN C.A., presentata il 18/01/1993 con il n. 0156 di protocollo, rilasciata il 20/05/1993 con il n. 0156 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vista la domanda presentata in data 15/05/1996 Protocollo n.1673 si proroga la concessione fino al 20 maggio 1997

Concessione Edilizia in Variante n. 1 N. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di Costruzione fabbricato in c.a., presentata il 20/12/1993 con il n. 3971 di protocollo, rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tramite richiesta di voltura del 13/06/1977 la concessione edilizia viene intestata alla

D.I.A. N. 5, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO FABBRICATO, presentata il 28/11/2005 con il n. 4935 di protocollo, rilasciata il 28/12/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera delibera del C.C. del 4/05/1983 n. 19 e approvato dal Presidente Reg. Calabria con Decreto n. 1558 del 10/10/1984,. L'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: If=2.00 mc/mq; Hmax=10.50 ml; Distanza Confini = H/2 o comunque non inferiore a 5.00 ml; Distanza strade= ml 3.00 per H ml 10.00 e per le costruzioni lungo la SS. 105.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Assenza di deposito strutturale relativo alla concessione in variante n.1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo. 2) Assenza di Collaudo Statico ed agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Presentazione della verifica strutturale e deposito alla Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza del deposito strutturale riferito alla variante n.1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo; b) deposito certificato di Collaudo Statico alla Regione; c) richiesta Agibilità all'Ufficio Tecnico Comunale (SCA) (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

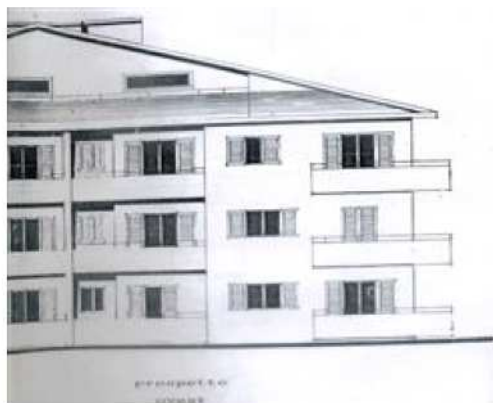
Costi di regolarizzazione:

- Quota parte oneri per verifica strutturale oneri per collaudo statico e oneri per richiesta di agibilità : €.150,00
- Quota parte per spese tecniche di Deposito calcoli strutturali riferito alla variante n. 1 rilasciata il 11/03/1997 con il n. 3971/93 di protocollo, Collaudo Statico e per richiesta di agibilità comprensive di IVA e CASSA: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



stato autorizzato



stato autorizzato



stato di fatto





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mentre nell'elaborato planimetrico questo spazio è diviso in immobili distinti sub 42, sub 43, sub 44 e sub 59, nello stato di fatto è presente un unico spazio senza divisori, comprendente i sub pignorati (42, 43, 44 e 59) e in più il sub 41 non compreso nel pignoramento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale in cui i subalterni siano fusi in un unico subalterno appartenente alla categoria C/2

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale: € 300,00

I subalterni 42, 43, 44 appartengono alla tipologia F/3 mentre il sub 59 è accatastato come C/2. Nel Catasto è presente soltanto la planimetria del subalterno 59 mentre per gli altri subalterni, essendo F/3, si è dovuto ricorrere all'individuazione nell'elaborato planimetrico.

/

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

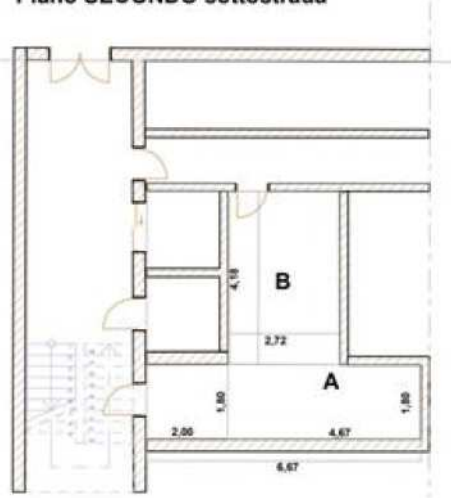


planimetria catastale sub 59

stralcio di elaborato planimetrico catastale

IMMOBILI Subalterni 42,43,44 natura
F3 e locale deposito sub 59 natura C2

Piano SECONDO sottostrada



stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mentre nel progetto depositato al Comune questo spazio è diviso in immobili distinti, nello stato di fatto è presente un unico spazio senza divisori, comprendente i sub pignorati 42, 43, 44 e 59 e in più il sub 41 non compreso nel pignoramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- cambio di destinazione d'uso (SCIA): €.500,00
- costo per la realizzazione del muro divisorio: €.300,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUNGRO CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a LUNGRO CORSO GIORGIO CASTRIOTA SKANDERBEG snc, della superficie commerciale di **22,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1181 sub. 42 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
- foglio 11 particella 1181 sub. 43 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
- foglio 11 particella 1181 sub. 44 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LUNGRO
- foglio 11 particella 1181 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 7, classe U,

consistenza 7 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: LUNGRO







Coerenze: Considerando il sub 59 un corpo unico con i sub 44, 43, 42 i confini sono i seguenti: NORD con parte retrostante del vano ascensore, con sub 40 e sub 41: SUD sub 58, EST con sub 48 (corridoio condominiale); OVEST con corte comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1997.



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 (i più importanti centri limitrofi sono Firmo, Altomonte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
esposizione:	nella media 
panoramicità:	nella media 
livello di piano:	nella media 
stato di manutenzione:	nella media 
luminosità:	al di sotto della media 
qualità degli impianti:	al di sotto della media 
qualità dei servizi:	nella media 

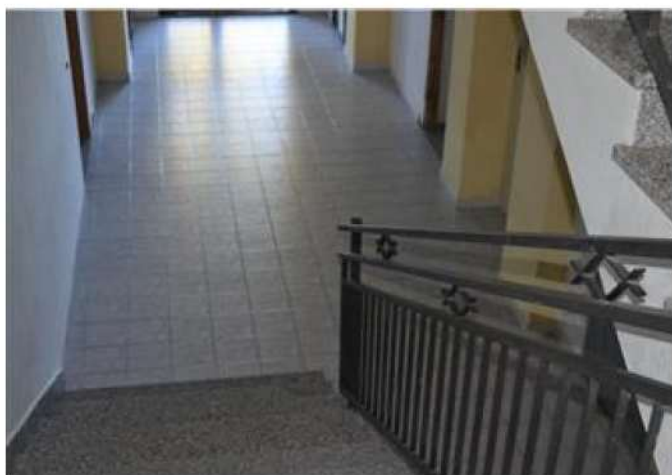
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova al piano secondo sotto strada. Risulta essere composto catastalmente dal sub 42, 43, 44 categoria F/3 e sub 59, deposito, categoria C2.

Viste le modeste entità degli immobili, la composizione urbanistica, in quanto confinanti, e l'appartenenza alla stessa proprietà, si è inteso considerarli un solo immobile. L'accesso al fabbricato che ospita gli immobili è quasi immediato ed è garantito dall'ingresso principale, oltrepassato il quale, si entra in un ampio androne ben rifinito e tinteggiato, in cui, in fondo, è presente una rampa di scala in granito grigio, pavimentato con mattonelle cm 30 x cm 30 e battiscopa. Gli immobili sono posizionati alla sinistra di chi entra, raggiungibili tramite un corridoietto condominiale. Una volta percorso quest'ultimo, ci si trova di fronte a un ingresso indipendente. Una volta arrivati alla porta d'ingresso si entra in uno spazio unico senza divisioni interne, completamente rustico, privo di: impianti (elettrico, idrico e di ventilazione forzata), finestre massetto e pavimento, intonaco, tinteggiatura e tramezzi di divisione.

In pratica mentre nell'elaborato planimetrico questo spazio è diviso in immobili distinti, nello stato di fatto è presente un unico spazio senza divisori, comprendente i sub pignorati 42, 43, 44 e 59 e in più il sub 41 non compreso nel pignoramento.

Gli immobili hanno una misura lorda commerciale di mq 22,86.

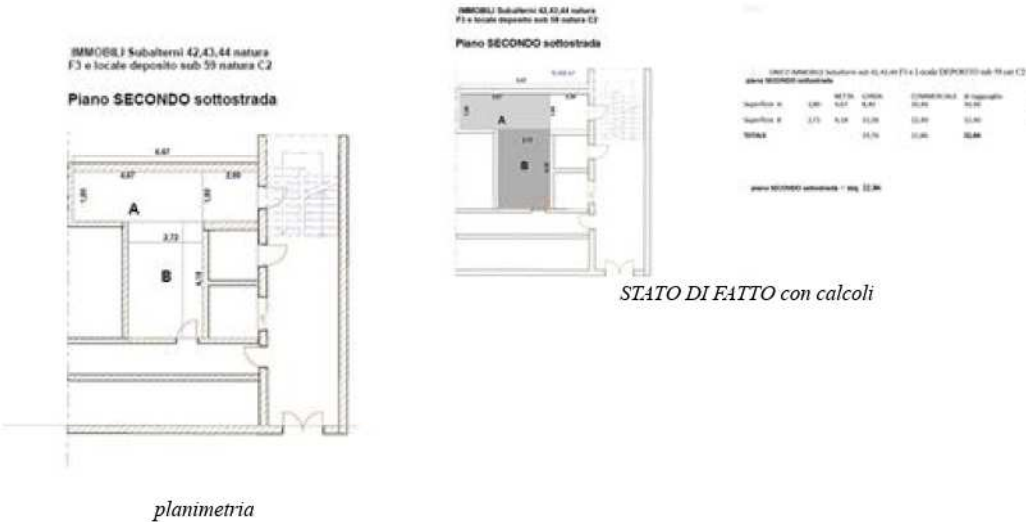


CONSISTENZA:

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
Area B (sub 42, 43, 44 + corridoio di pertinenza)	12,40	x	100 %	=	12,40
Area A (sub 59 C/2)	10,46	x	100 %	=	10,46
Totale:	22,86				22,86



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2024, l'immobile catastale Tipo Magazzini con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 225,00 €/mq (min) e 345,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si usa il valore medio che è pari a 285,00 €/mq che sarà il valore impiegato per la valutazione.

Una volta moltiplicato per il valore della superficie commerciale, si detraggono le spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali e la riduzione del valore forfetario stabilita nell'ordinanza di nomina del CTU, che si è stimata pari al 10%.

Mentre le spese di regolarizzazione sono elencate analiticamente in riferimento a ogni specifica difformità rilevata (paragrafi 8.1, 8.2 e 8.3) e descritta, la percentuale del 10% per la riduzione del valore forfetario è operata "al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato" con riferimento a:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze

funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,86 x 285,00 = **6.515,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.515,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.515,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	cantina	22,86	0,00	6.515,10	6.515,10
				6.515,10 €	6.515,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.965,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 496,51**

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 **€. 4.468,59**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/01/2025

il tecnico incaricato
Francesco Stiffi