



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Maior SPV S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Giovanni Vitale

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRA PELUSO**

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in SPEZZANO ALBANESE (CS) VIA NAZIONALE,352

telefono: 3472743055

email: [alessandrapeluso@ordineingegnerics.it](mailto:alessandrapeluso@ordineingegnerics.it)

PEC: [alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu](mailto:alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **frantoio con ambiente dedicato a ufficio e vendita** a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Categoria C/2, ovvero magazzini e locali deposito, si compone di due grandi ambienti con ingresso indipendente e collegati fra di loro mediante ampia porta in legno a due battenti. Il lato NORD presenta un ampio accesso dalla strada principale, via Sandro Pertini (ex Via Variante), protetto da una comoda porta metallica di larghezza pari a circa 330cm e altezza libera di circa 390cm, a due battenti scorrevole con guide all'interno. L'ambiente interno con pareti intonacate e tinteggiate di bianco e pavimentazione con mattonelle, ha un'altezza libera di circa 480cm, ragion per cui sulla parte finale per uno sviluppo in profondità di circa 380cm è stato realizzato un soppalco metallico, scala in legno e tavolato calpestabile, con altezza libera di circa 170cm, lasciando al di sotto un'altezza libera di circa 300cm, la qual cosa rende agevolmente fruibile entrambi gli ambienti. Sempre sul lato NORD, sotto il soppalco, mediante divisioni in cartongesso, sono stati realizzati un servizio igienico con antibagno, dove tuttavia manca il WC, con un lavabo che versa in pessime condizioni e un piccolo scaldacqua; un ambiente ufficio illuminato da un'ampia finestra posta sul lato EST e con una porta sul lato NORD che lo collega al giardino perimetrale. Questo primo ambiente risulta ingombro di materiale di varia natura, oltre a cisterne per l'olio ed attrezzature agricole. Passando al secondo vano posto sul lato SUD, lo stesso presenta un ampio ingresso su via Sandro Pertini, protetto da una porta esterna in legno a due battenti ed una porta interna in vetro e legno anch'essa a due battenti, dalle dimensioni di circa 230cm di larghezza e 310cm di altezza. Sul lato EST è posta un'ampia finestra che da sul giardino di pertinenza, mentre sul lato SUD la finestra collega il garage ad una superfetazione esterna in cui è posta la molazza, realizzata in blocchi, metallo, vetro e lamiera, non autorizzata e per la quale si prevede la demolizione. Tutto questo ambiente risulta adibito all'accoglimento di macchinari di una certa importanza, utilizzati per la spremitura delle olive e la produzione di olio. La pavimentazione è realizzata con mattonelle e tutte le pareti risultano rivestite anch'esse con mattonelle bianche a tutta altezza. Entrambi gli ambienti sono ben illuminati da luce naturale ed areati, sono inoltre forniti di impianto elettrico indipendente del tipo industriale. Nel loro insieme versano in discrete condizioni, risultano ingombri di materiale di varia natura e necessiterebbero di alcune opere di ripristino per quanto riguarda il servizio igienico e l'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 480. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 155 mq, rendita 427,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VARIANTE piano: T; , piano: Piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (n. 983.1/2007)

Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso appunto il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**A.1** **altro fabbricato**, composto da un ripostiglio con ingresso indipendente e servizio igienico, risulta accatastato con i magazzini a piano terra ma non presenta autorizzazione comunale e va

pertanto demolito.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0

Pertinenza realizzata senza autorizzazione comunale che necessita di essere demolita

**A.2 altro fabbricato**, composto da vano accessorio in blocchi di calcestruzzo, telaio metallico e vetro, copertura in lamiera, non accatastato realizzato senza autorizzazione comunale che necessita di essere demolito. Tale vano, contenente la molazza presenta un superficie di circa 14mq

**A.3 altro fabbricato**, composto da capanno per gli attrezzi, realizzato con una base in cls e blocchi, superfici verticali e tetto in lamiera. Il capanno per gli attrezzi rientra nella categoria delle baracche, ha una superficie di circa 13mq e si trova collocato nel giardino di pertinenza del fabbricato

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.655,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.655,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/11/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Il locale, essendo stato utilizzato per anni come frantoio dal proprietario, risulta, all'atto del sopralluogo, ingombro di macchinari, cisterne e quant'altro necessario per la lavorazione delle olive e di materiale di varia natura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allo stato attuale l'immobile è gravato solo dal pignoramento che ha dato avvio alla presente procedura, come da visura ipotecaria allegata.

### 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: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il lotto in oggetto usufruisce di area verde recintata con annesso capanno per gli attrezzi, quest'ultimo realizzato con una base in calcestruzzo, parti e soffitto in lamiera. L'area verde risulta completamente recintata, l'accesso alla stessa è garantito da due cancelli carrabili su via Sandro Pertini e da un cancello pedonale su via G. Verdi. Sempre annesso al corpo di fabbrica vi è una superfetazione realizzata in blocchi di calcestruzzo, vetrata supportata da elementi metallici e tetto in lamiera. Tale superfetazione non è contemplata nella documentazione di condono edilizio per tanto si deve prevedere la demolizione della stessa. In aderenza al Sub.3 si sviluppa una piccola struttura realizzata con blocchi in cls e copertura in tegole per la quale con richiesta del 24/07/1995 era stata richiesta concessione edilizia per Demolizione e Ricostruzione con relativo deposito al Genio Civile; concessione non rilasciata con documento Prot. N.2181/96 del 10/01/1996 (Allegato 2); pertanto anche per questa parte si prevede la demolizione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In relazione al possesso dell'immobile, per come specificato nella Certificazione Notarile, presente in atti, sottoscritta dal notaio dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, e per come si evince dalla visura storica allegata alla presente perizia (Allegato 1), il bene specificato è pervenuto al sig. .

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

. ), denuncia nei passaggi per causa di morte del 10/10/1996 e seguente successione presentata il 10/07/1997 presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari, Repertorio n.184/278.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A completamento della sanatoria si allega Perizia Giurata sul Dimensionamento e Stato di Fatto delle opere, Certificato di Idoneità Statica e relativo deposito al Genio Civile (Allegato 2).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda in sanatoria Mod. 47/85-D N. **Protocollo 2162 e 2163 del 29/09/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere ad uso non residenziale, presentata il 29/09/1986, rilasciata il 06/10/1992, agibilità del 06/10/1992.

Il titolo è riferito solamente a Attività Commerciale.

Nella domanda di sanatoria è dichiarato che l'opera è stata conclusa prima del 1967

Richiesta concessione edilizia N. **Prot.1348 del 27/05/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e adeguamento antisismico del magazzino sito al piano terra del fabbricato in via Strada Provinciale, presentata il 24/05/1996, rilasciata il 14/10/1996.

In Comune ha espresso parere favorevole

Concessione Edilizia N. **Prot. 002578 del 02/10/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione locali posti al piano terra e ricostruzione, presentata il 02/10/1995.

Parere negativo rilasciato il 10/01/1996

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La distribuzione interna, in virtù della presenza di alcuni divisori in cartone gesso che delimitano una zona ufficio e un servizio igienico con antibagno, non rispecchia la planimetria catastale, dove invece i magazzini risultano privi di qualsiasi tipo di divisione.

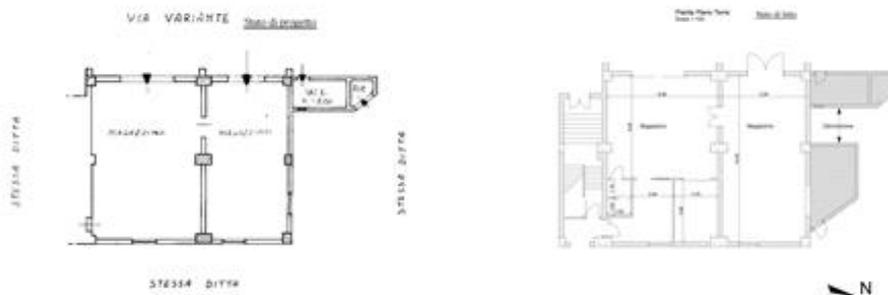
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La presentazione di un DOCFA per esatta rappresentazione dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo oneri estratto dalla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale n.232 del 06/10/2009 - Allegato 5: €815,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Circa un mese



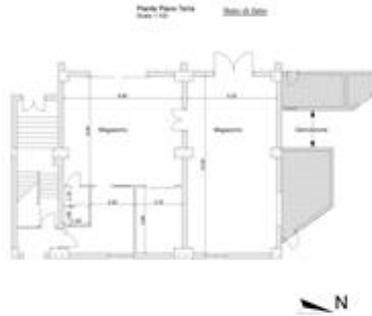
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di due manufatti, di cui uno accatastato e l'altro no, realizzati senza alcuna concessione edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione in base all'art. 34 comma 1 del DPR 380/2001 sulla base dei costi presenti sul Prezziario Regione Calabria anno 2021: €1.000,00



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

BENI IN SAN BASILE VIALE SANDRO PERTINI 65

## FRANTOIO CON AMBIENTE DEDICATO A UFFICIO E VENDITA

DI CUI AL PUNTO A

**frantoio con ambiente dedicato a ufficio e vendita** a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto1, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 104 Sub.3 Categoria C/2, ovvero magazzini e locali deposito, si compone di due grandi ambienti con ingresso indipendente e collegati fra di loro mediante ampia porta in legno a due battenti. Il lato NORD presenta un ampio accesso dalla strada principale, via Sandro Pertini (ex Via Variante), protetto da una comoda porta metallica di larghezza pari a circa 330cm e altezza libera di circa 390cm, a due battenti scorrevole con guide all'interno. L'ambiente interno con pareti intonacate e tinteggiate di bianco e pavimentazione con mattonelle, ha un'altezza libera di circa 480cm, ragion per cui sulla parte finale per uno sviluppo in profondità di circa 380cm è stato realizzato un soppalco metallico, scala in legno e tavolato calpestabile, con altezza libera di circa 170cm, lasciando al di sotto un'altezza libera di circa 300cm, la qual cosa rende agevolmente fruibile entrambi gli ambienti. Sempre sul lato NORD, sotto il soppalco, mediante divisioni in cartongesso, sono stati realizzati un servizio igienico con antibagno, dove tuttavia manca il WC, con un lavabo che versa in pessime condizioni e un piccolo scaldacqua; un ambiente ufficio illuminato da un'ampia finestra posta sul lato EST e con una porta sul lato NORD che lo collega al giardino perimetrale. Questo primo ambiente risulta ingombro di materiale di varia natura, oltre a cisterne per l'olio ed attrezzature agricole. Passando al secondo vano posto sul lato SUD, lo stesso presenta un ampio ingresso su via Sandro Pertini, protetto da una porta esterna in legno a due battenti ed una porta interna in vetro e legno anch'essa a due battenti, dalle dimensioni di circa 230cm di larghezza e 310cm di altezza. Sul lato EST è posta un'ampia finestra che da sul giardino di pertinenza, mentre sul lato SUD la finestra collega il garage ad una superfetazione esterna in cui è posta la molazza, realizzata in blocchi, metallo, vetro e lamiera, non autorizzata e per la quale si prevede la demolizione. Tutto questo ambiente risulta adibito all'accoglimento di macchinari di una certa importanza, utilizzati per la spremitura delle olive e la produzione di olio. La pavimentazione è

realizzata con mattonelle e tutte le pareti risultano rivestite anch'esse con mattonelle bianche a tutta altezza. Entrambi gli ambienti sono ben illuminati da luce naturale ed areati, sono inoltre forniti di impianto elettrico indipendente del tipo industriale. Nel loro insieme versano in discrete condizioni, risultano ingombri di materiale di varia natura e necessiterebbero di alcune opere di ripristino per quanto riguarda il servizio igienico e l'ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 480. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 155 mq, rendita 427,63 Euro, indirizzo catastale: VIA VARIANTE piano: T,; piano: Piano terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI \*\*\***DATO OSCURATO**\*\*\* (n. 983.1/2007)

Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso appunto il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si evince dalla perizia giurata a nome dell'arch. Biancaneve Bellizzi datata 26/01/1987, il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai alcuni in cemento armato e laterizi e altri in cemento armato e laterizi con travetti confezionati fuori opera e blocchi intermedi.

Tale lotto di vendita non presenta un impianto di riscaldamento; è dotato invece di impianto elettrico autonomo del tipo industriale e di impianto idrico, in considerazione anche della presenza del servizio igienico. Le pavimentazioni sono in gres ceramico del tipo carrabile; nell'ambiente più grande le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, in quello più piccolo, dove sono collocate tutti i macchinari da frantoio, le pareti sono rivestite in mattonelle bianche fino al soffitto. I serramenti esterni, sono parte in legno e parte in metallo.

La parte esterna risulta intonacata e tinteggiata. Nell'insieme l'immobile versa in discrete condizioni, anche se oltre ad essere svuotato, necessiterebbe di alcuni lavori di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* porta d'ingresso carrabile realizzato in metallo , gli accessori presenti sono: porta due battenti scorrevoli nella media 

*portone di ingresso:* porta d'ingresso carrabile realizzato in legno , gli accessori presenti sono: porta a doppio battente in legno e vetro nella media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico nella media 

*rivestimento interno:* posto in pareti verticali realizzato in intonaco di cemento e tinteggiatura nella media 

*rivestimento interno:* posto in Pareti verticali locale macchine realizzato in Mattonelle in gres ceramico fino all'intradosso del solaio nella media 

*infissi esterni:* finestre perimetrali con sportelli interni realizzati in legno e vetro nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* del tipo industriale nella media 

*idrico:* impianto per servizio igienico sanitario nella media 

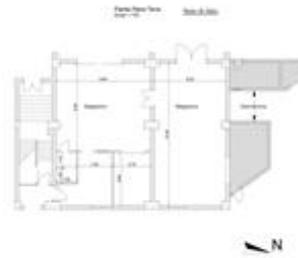
*fognatura:* presente per servizio igienico sanitario nella media 

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
Magazzini adibiti parte a frantoio e parte ad ufficio, vendita e stoccaggio	143,00	x	100 %	=	143,00
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>				<b>143,00</b>



ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da un ripostiglio con ingresso indipendente e servizio igienico, risulta accatastato con i magazzini a piano terra ma non presenta autorizzazione comunale e va pertanto demolito.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0

Pertinenza realizzata senza autorizzazione comunale che necessita di essere demolita

**altro fabbricato**, composto da vano accessorio in blocchi di calcestruzzo, telaio metallico e vetro, copertura in lamiera, non accatastato realizzato senza autorizzazione comunale che necessita di essere demolito. Tale vano, contenente la molazza presenta un superficie di circa 14mq

**altro fabbricato**, composto da capanno per gli attrezzi, realizzato con una base in cls e blocchi, superfici verticali e tetto in lamiera. Il capanno per gli attrezzi rientra nella categoria delle baracche, ha una superficie di circa 13mq e si trova collocato nel giardino di pertinenza del fabbricato

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 Agenzia delle Entrate di Cosenza- I semestre anno 2021

Descrizione: Magazzino posto al piano terra, utilizzato come frantoio, costituito da due vani collegati, uno utilizzato come locale di produzione vero e proprio e l'altro come ufficio e deposito

Indirizzo: Viale Sandro Pertini  
Superfici principali e secondarie: 143  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo richiesto: 41.470,00 pari a 290,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 41.470,00 pari a 290,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 41.470,00 pari a: 290,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 41.470,00 pari a: 290,00 Euro/mq  
Numero Tentativi: 1

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2021.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	143,00	x	290,00	=	<b>41.470,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	290,00	=	<b>0,00</b>
					<b>41.470,00</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 41.470,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 41.470,00</b>

## 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 esecutato. 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 stima del bene in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2021, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	frantoio con ambiente dedicato a	143,00	0,00	41.470,00	41.470,00

ufficio e vendita		
	<b>41.470,00 €</b>	<b>41.470,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Questo primo lotto di vendita, fa parte di un unico fabbricato in cui sono presenti anche gli altri lotti, in quanto trattasi di unico edificio realizzato in cemento armato, con travi, pilastri e tamponature; l'immobile si costituisce di un piano terra, in cui sono collocati i magazzini collegati fra di loro, un primo piano adibito ad appartamento ad uso residenziale ed un secondo piano, costituito da una mansarda abitabile.

Il bene in oggetto risulta già accatastato separatamente dagli altri immobili eseguiti, presenta accesso indipendente e può essere utilizzato senza dover effettuare alcuna procedura di frazionamento o divisione. Rispetto a quanto depositato in catasto tuttavia presenta una distribuzione interna diversa, in quanto per motivi di utilizzo negli anni è stato aggiunto un servizio igienico con antibagno, un ambiente adibito ad ufficio e un locale in cui sono poste alcune cisterne. Poichè l'altezza libera del magazzino è di circa 4,80mt su di un lato è stato posto un soppalco realizzato con struttura metallica, scala in legno e tavolato calpestabile. Per tale ambiente si prevede quindi la presentazione di un documento DOCFI per esatta distribuzione degli spazi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.815,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.655,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.655,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **167,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 111 Sub.4, con Categoria A/2, ovvero Abitazione di Tipo Civile, si compone di un ingresso/disimpegno che immette da un lato al soggiorno/sala da pranzo e alla cucina, dall'altro ad un ripostiglio e ad un servizio igienico, e si collega ad un ampio corridoio che conduce a tre camere da letto, di cui due matrimoniali ed una più piccola, ed un secondo servizio igienico. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, con finestre in alluminio, ad oggi obsolete ma in buone condizioni, porte e caposcala d'ingresso in legno di ottima fattura, con pavimentazione in gres ceramico e tinteggiature su tutte le pareti ed i soffitti. Nel soggiorno/sala da pranzo passa la canna fumaria del bruciatore collegato al frantoio sottostante, comunque ben canalizzata e protetta (ricoperta) da una chiusura in elementi in PVC. Il primo servizio igienico in prossimità dell'ingresso si compone di un lavabo con mobile annesso, WC e bidet, oltre che di un doccia con cabina e vasca/lavatoio, mentre nel ripostiglio si trova collocata la lavatrice; le pareti sono rivestite in mattonelle ed è stato collocato in corrispondenza della vasca/lavatoio un piccolo scalda acqua elettrico. Il secondo servizio igienico, di più ampie dimensioni, si compone di un lavabo con annesso mobile, WC e bidet, vasca da bagno; tale ambiente presta rivestimenti ceramici su tutte le parti verticali.

Tutte le stanze sono ben illuminate ed areate con aperture dirette, finestre o balconi; i vari ambienti compreso il corridoio sono dotati di riscaldamento con termosifoni in ghisa; l'appartamento è collegato ad una caldaia posta fuori al pino terra, in prossimità dell'ingresso secondario all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala condivisa con l'altra unità abitativa, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 304 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Variante, piano: Piano 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (n. 983.1/2007)

Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.290,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **69.290,00**  
Data della valutazione: **29/11/2021**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Nell'immobile vi risiede stabilmente il proprietario stesso, anche se all'atto del sopralluogo non era presente per motivi di salute. All'interno, oltre a tutto l'arredamento, sono presenti gli effetti personali del proprietario e lo stato di manutenzione fa intendere che viene regolarmente utilizzato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Allo stato attuale l'immobile è gravato solo dal pignoramento che ha dato avvio alla presente procedura, come da visura ipotecaria allegata.

#### **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: *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:

Il lotto in oggetto usufruisce di area verde recintata con annesso capanno per gli attrezzi, quest'ultimo realizzato con una base in calcestruzzo, pareti e soffitto in lamiera. Tale area verde si presenta recintata, piantumata con alberi da frutto di vari natura, ha doppio accesso su Viale Sandro Pertini mediante cancelli carrabile ed un accesso secondario da via G. Verdi, mediante cancello pedonale. Tale spazio è di pertinenza dell'intero immobile, pertanto rappresenta un'area ad uso ed appannaggio anche degli altri due lotti di vendita. Allo stato attuale andrebbero effettuate opere di pulizia e giardinaggio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In relazione al possesso dell'immobile, per come specificato nella Certificazione Notarile, presente in atti, sottoscritta dal notaio dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, e per come si evince dalla visura storica allegata alla presente perizia (Allegato 1), il bene specificato è pervenuto al sig. ██████████ per successione dovuta al decesso di ██████████. ██████████, denuncia nei passaggi per causa di morte del 10/10/1996 e seguente successione presentata il 10/07/1997 presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari, Repertorio n.184/278.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A completamento della sanatoria si allega Perizia Giurata sul Dimensionamento e Stato di Fatto delle opere, Certificato di Idoneità Statica e relativo deposito al Genio Civile (Allegato 2).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda in Sanatoria Mod. 47/85 D N. **Protocollo 2161 del 29/09/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere ad uso residenziale, presentata il 29/09/1986, rilasciata il 06/10/1992, agibilità del 06/10/1992.

Nella domanda di sanatoria è dichiarato che l'opera è stata conclusa prima del 1967

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

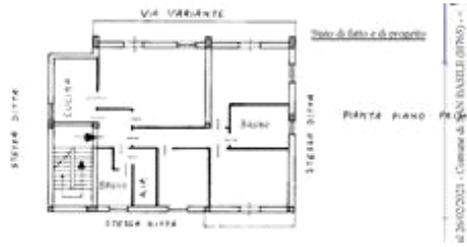
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non si presenta conforme a quanto depositato in Catasto in quanto tale subalterno, che di fatto è indipendente, risulta accatastato insieme all'appartamento posto al II piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione documento DOCFA per soppressione subalterno n.4 e formazione di due nuovi subalterni

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo oneri estratto dalla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale n.232 del 06/10/2009, calcolati al 50% in quanto il rimanente sono a carico dell'altro appartamento - Allegato 5: €651,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due appartamenti posti rispettivamente al I piano ed al II piano si presentano anche urbanisticamente come un unico corpo, pertanto va effettuata una SCIA in sanatoria per il frazionamento degli stessi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per frazionamento dei due appartamenti; si considera il 50% dell'importo in quanto il restante rimane a carico dell'altro appartamento ; l'importo per la regolarizzazione è di €50,00 come diritti d'istruttoria SCIA in sanatoria ed €16,00 come sanzione amministrativa oltre le spese di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 37 del DPR 380/2001 : €283,00

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

BENI IN SAN BASILE VIALE SANDRO PERTINI 65

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **167,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 2, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 111 Sub.4, con Categoria A/2, ovvero Abitazione di Tipo Civile, si compone di un ingresso/disimpegno che immette da un lato al soggiorno/sala da pranzo e alla cucina, dall'altro ad un ripostiglio e ad un servizio igienico, e si collega ad un ampio corridoio che conduce a tre camere da letto, di cui due matrimoniali ed una più piccola, ed un secondo servizio igienico. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, con finestre in alluminio, ad oggi obsolete ma in buone condizioni, porte e caposcala d'ingresso in legno di ottima fattura, con pavimentazione in gres ceramico e tinteggiature su tutte le pareti ed i soffitti. Nel soggiorno/sala da pranzo passa la canna fumaria del bruciatore collegato al frantoio sottostante, comunque ben canalizzata e protetta (ricoperta) da una chiusura in elementi in PVC. Il primo servizio igienico in prossimità dell'ingresso si compone di un lavabo con mobile annesso, WC e bidet, oltre che di un doccia con cabina e vasca/lavatoio, mentre nel ripostiglio si trova collocata la lavatrice; le pareti sono rivestite in mattonelle ed è stato collocato in corrispondenza della vasca/lavatoi un piccolo scaldacqua elettrico. Il secondo servizio igienico, di più ampie dimensioni, si compone di un lavabo con annesso mobile, WC e bidet, vasca da bagno; tale ambiente presta rivestimenti ceramici su tutte le parti verticali.

Tutte le stanze sono ben illuminate ed areate con aperture dirette, finestre o balconi; i vari ambienti compreso il corridoio sono dotati di riscaldamento con termosifoni in ghisa; l'appartamento è collegato ad una caldaia posta fuori al piano terra, in prossimità dell'ingresso secondario all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala condivisa con l'altra unità

abitativa, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 304 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Variante, piano: Piano 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI .  
) (n. 983.1/2007)

Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si evince dalla perizia giurata a nome dell'arch. Biancaneve Bellizzi datata 26/01/1987, il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai alcuni in cemento armato e laterizi e altri in cemento armato e laterizi con travetti confezionati fuori opera e blocchi intermedi.

Tale lotto di vendita presenta un impianto di riscaldamento autonomo, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, una cucina dedicata, un soggiorno/sala da pranzo e corridoio di collegamento; i termosifoni sono in ghisa; l'appartamento è dotato di ampio balcone con affaccio sulla via principale Sandro Pertini ed un secondo balcone con affaccio sul giardino privato. Nel suo complesso versa in discrete condizioni, andrebbero ripristinati gli intonaci dei sottobalconi.

Questo immobile si presenta completamente autonomo ed indipendente e può essere utilizzato come un bene singolo, tuttavia risulta essere accatastato insieme all'appartamento posto al secondo piano, che nell'ambito di tale perizia costituisce il terzo lotto di vendita. Al fine di poter vendere separatamente i due appartamenti è necessario quindi presentare all' Agenzia del Territorio un documento DOCFA in cui si andrà a sopprimere il subalterno n.4 e si andranno a costituire due nuovi subalterni, ovvero uno per ogni appartamento.

#### Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portone ad un battente e mezzo realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: citofono esterno

nella media

*infissi esterni:* balconi e finestre prevalentemente a due battenti realizzati in alluminio

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in gres ceramico

nella media

*rivestimento interno:* posto in pareti verticali e soffitti realizzato in tinteggiatura

nella media

*rivestimento interno:* posto in pareti verticali dei servizi igienici realizzato in mattonelle in gres ceramico

nella media

*scale:* gradini (pedata-alzata-battiscopa) con rivestimento in marmo. Passamano in alluminio e legno

nella media

#### Degli Impianti:

*citofonico:* citofono parla-ascolta

nella media

*elettrico:* impianto per abitazione

nella media

*idrico:* idrico per servizi igienici e cucina

nella media

*fognatura:* scarichi di servizi igienici e cucina

nella media

*termico:* impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con alimentazione in caldaia i diffusori sono in elementi in ghisa

nella 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 posto al primo piano per civile abitazione	155,00	x	100 %	=	155,00
Balcone con affaccio su via Sandro Pertini	19,00	x	50 %	=	9,50
Balcone con affaccio su giardino privato	5,40	x	50 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>179,40</b>				<b>167,20</b>



La planimetria da considerare è quella del I piano

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 Agenzia delle Entrate di Cosenza - I semestre 2021

Descrizione: Appartamento per civile abitazione

Indirizzo: Via Sandro Pertini (ex via Variante) n.65

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 70.140,00 pari a 420,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.140,00 pari a 420,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.140,00 pari a: 420,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la valutazione è stato assunto il Valore di Mercato della Banca dati delle Quotazione Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nel I semestre 2021, ovvero l'ultimo dato aggiornato.

Tale valore è stato computato al 50% per i balconi, in considerazione del diverso e minore utilizzo che se ne fa degli stessi, rispetto alla superficie coperta

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 167,20 x 420,00 = **70.224,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.224,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.224,00**

## 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 esecutato. 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 stima del bene in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2021, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,20	0,00	70.224,00	70.224,00
				<b>70.224,00 €</b>	<b>70.224,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il secondo lotto di vendita, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 3 Particella 111 Sub.4, e posto al primo piano dell'immobile pignorato; lo stesso è stato accatastato come unico subalterno insieme al Lotto 3, che a sua volta si colloca al secondo piano, ovvero sottotetto abitato.

Nello specifico dunque i tre lotti di vendita fanno parte di un unico corpo di fabbrica, pur tuttavia possono essere utilizzati separatamente, in quanto il piano terra in cui si sviluppano i magazzini hanno un accesso indipendente, mentre i due piani fuoriterza, che di fatto sono utilizzati come due appartamenti distinti e separati, sono collegati da un ingresso in comune ed una scala, con pianerottoli di arrivo e caposcala per ogni appartamento.

Per poter vendere indipendentemente tale appartamento occorre effettuare un frazionamento dell'immobile, con un documento DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate, in cui si andranno a costituire due subalterni distinti e separati, oltre una SCIA in Sanatoria per il frazionamento dei due appartamenti. Poichè si tratta di un'unica pratica da presentare ( per entrambi gli appartamenti ) all'Agenzia delle Entrate e un'unica pratica da presentare presso il Comune, i costi per ogni lotto vengono computati al 50%.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 934,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.290,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.290,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2020

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **166,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 111 Sub.4, con Categoria A/2, ovvero Abitazione di Tipo Civile, si compone di un ingresso che immette direttamente da un ampio salone/sala da pranzo, dal quale si ha accesso diretto alla cucina e mediante un comodo disimpegno si passa alla camera da letto matrimoniale, al servizio igienico e ripostiglio. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, con finestre in alluminio, ad oggi obsolete ma in buone condizioni, porte e caposcala d'ingresso in legno di ottima fattura, con pavimentazione in gres ceramico e tinteggiature su tutte le pareti ed i soffitti. Nel salone, in prossimità del caminetto, sull'intradosso del tetto, vi sono ampie e vistose macchie di umidità, che, per dichiarazione della sig.ra ██████████, dipendono da alcune tegole rotte che dovrebbe far sistemare. Fra la cucina e il salone/sala da pranzo, è stato realizzato un ampio caminetto con forno, inoltre nella zona cucina, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, è presente un comodo ripostiglio con i divisori in cartongesso. Nella presentazione del DOCFA per il frazionamento dell'appartamento, andrà anche regolamentata questa situazione. Passando al servizio igienico lo stesso si compone di lavabo, WC e bidet, oltre che di una doccia con cabina, vasca/lavatoio e lavatrice; le pareti sono rivestite in mattonelle ed è stato collocato in corrispondenza della vasca/lavatoi uno scaldacqua.

Tutte le stanze sono ben illuminate ed areate con aperture dirette, finestre o balconi; i vari ambienti sono dotati di riscaldamento con termoconvettori elettrici, oltre ovviamente alla presenza del caminetto a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, scala condivisa con l'altra unità abitativa, ha un'altezza interna di altezza media 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 304 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Variante , piano: Piano 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI \*\*\***DATO OSCURATO**\*\*\* (n. 983.1/2007)

Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>166,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 68.996,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **68.996,00**  
Data della valutazione: **29/11/2021**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Durante la fase di sopralluogo è emerso che in tale appartamento risiede stabilmente la figlia dell'esecutato, sig.ra . Nell'interno, oltre a tutto l'arredamento, sono presenti gli effetti personali della signora . Lo stato di manutenzione fa intendere che viene regolarmente utilizzato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Allo stato attuale l'immobile è gravato solo dal pignoramento che ha dato avvio alla presente procedura, come da visura ipotecaria allegata.

#### **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: 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:

Il lotto in oggetto usufruisce di area verde recintata con annesso capanno per gli attrezzi, quest'ultimo realizzato con una base in calcestruzzo, pareti e soffitto in lamiera. Tale area verde si presenta recintata, piantumata con alberi da frutto di vari natura, ha doppio accesso su Viale Sandro Pertini mediante cancelli carrabile ed un accesso secondario da via G. Verdi, mediante cancello pedonale. Tale spazio è di pertinenza dell'intero immobile, pertanto rappresenta un'area ad uso ed appannaggio anche degli altri due lotti di vendita. Allo stato attuale andrebbero effettuate opere di pulizia e giardinaggio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In relazione al possesso dell'immobile, per come specificato nella Certificazione Notarile, presente in atti, sottoscritta dal notaio dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, e per come si evince dalla visura storica allegata alla presente perizia (Allegato 1), il bene specificato è pervenuto al sig. [REDACTED] per successione dovuta al decesso di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** .  
( ), denuncia nei passaggi per causa di morte del 10/10/1996 e seguente successione presentata il 10/07/1997 presso l'Ufficio del Registro di Castrovillari, Repertorio n.184/278.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A completamento della sanatoria si allega Perizia Giurata sul Dimensionamento e Stato di Fatto delle opere, Certificato di Idoneità Statica e relativo deposito al Genio Civile (Allegato 2).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Sanatoria Mod. 47/85 d N. **Protocollo 2161 del 29/09/1986**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , per lavori di Opere ad uso residenziale, presentata il 28/10/2021, rilasciata il 06/10/1992, agibilità del 06/10/1992.

Nella domanda di sanatoria è dichiarato che l'opera è stata conclusa prima del 1967

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non si presenta conforme a quanto depositato in Catasto in quanto tale subalterno, che di fatto è indipendente, risulta accatastato insieme all'appartamento posto al I piano inoltre vi sono piccole discordanze nelle divisioni interne che in ogni caso vanno regolamentate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione documento DOcFA per soppressione subalterno n.4 e formazione di due nuovi subalterni e nuova distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo oneri estratto dalla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale n.232 del 06/10/2009, calcolati al 50% in quanto il rimanente sono a carico dell'altro appartamento - Allegato 5: €651,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due appartamenti posti rispettivamente al I piano ed al II piano si presentano anche urbanisticamente come un unico corpo, pertanto va effettuata una SCIA in sanatoria per il frazionamento degli stessi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per frazionamento dei due appartamenti; si considera il 50% dell'importo in quanto il restante rimane a carico dell'altro appartamento ; l'importo per la regolarizzazione è di €50,00 come diritti d'istruttoria SCIA in sanatoria ed €16,00 come sanzione amministrativa oltre le spese di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 37 del DPR 380/2001 : €283,00

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

BENI IN SAN BASILE VIALE SANDRO PERTINI 65

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN BASILE Viale Sandro Pertini 65, della superficie commerciale di **166,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 3, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 111 Sub.4, con Categoria A/2, ovvero Abitazione di Tipo Civile, si compone di un ingresso che immette direttamente da un ampio salone/sala da pranzo, dal quale si ha accesso diretto alla cucina e mediante un comodo disimpegno si passa alla camera da letto matrimoniale, al servizio igienico e ripostiglio. L'appartamento risulta rifinito in tutte le sue parti, con finestre in alluminio, ad oggi obsolete ma in buone condizioni, porte e caposcala d'ingresso in legno di ottima fattura, con pavimentazione in gres ceramico e tinteggiature su tutte le pareti ed i soffitti. Nel salone, in prossimità del caminetto, sull'intradosso del tetto, vi sono ampie e vistose macchie di umidità, che, per dichiarazione della sig.ra ██████████, dipendono da alcune tegole rotte che dovrebbe far sistemare. Fra la cucina e il salone/sala da pranzo, è stato realizzato un ampio caminetto con forno, inoltre nella zona cucina, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, è presente un comodo ripostiglio con i divisori in cartongesso. Nella presentazione del DOCFA per il frazionamento dell'appartamento, andrà anche regolamentata questa situazione. Passando al servizio igienico lo stesso si compone di lavabo, WC e bidet, oltre che di una doccia con cabina, vasca/lavatoio e lavatrice; le pareti sono rivestite in mattonelle ed è stato collocato in corrispondenza della vasca/lavatoi uno scaldacqua.

Tutte le stanze sono ben illuminate ed areate con aperture dirette, finestre o balconi; i vari ambienti sono dotati di riscaldamento con termoconvettori elettrici, oltre ovviamente alla presenza del caminetto a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, scala condivisa con l'altra unità abitativa, ha un'altezza interna di altezza media 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 304 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Variante , piano: Piano 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/1996 protocollo n. CS0015212 in atti dal 18/01/2007 Registrazione: AP Sede: CASTROVILLARI Volume: 278 n: 184 del 10/07/1997 SUCCESSIONE DI \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (n. 983.1/2007)  
Coerenze: Il subalterno considerato fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, e circondato da un giardino, corte del fabbricato, ad uso di tutti e tre i piani

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come si evince dalla perizia giurata a nome dell'arch. Biancaneve Bellizzi datata 26/01/1987, il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai alcuni in cemento armato e laterizi e altri in cemento armato e laterizi con travetti confezionati fuori opera e blocchi intermedi.

Tale lotto di vendita presenta un impianto di riscaldamento autonomo costituito da termoconvettori elettrici oltre al caminetto e uno scaldacqua. Nel suo insieme è composto da una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico, un ripostiglio, una cucina dedicata con annesso ripostiglio/dispensa, un salone/sala da pranzo; l'appartamento è dotato di ampio balcone con affaccio sulla via principale Sandro Pertini ed un secondo balcone con affaccio sul giardino privato. Nel suo complesso versa in discrete condizioni, andrebbe effettuata una revisione del tetto e ritinteggiato l'intradosso del solaio ed il muro in corrispondenza del caminetto, lì dove si è sviluppata l'umidità.

Questo immobile si presenta completamente autonomo ed indipendente e può essere utilizzato come un bene singolo, tuttavia risulta essere accatastato insieme all'appartamento posto al primo piano, che nell'ambito di tale perizia costituisce il secondo lotto di vendita. Al fine di poter vendere separatamente i due appartamenti è necessario quindi presentare all' Agenzia del Territorio un documento DOCFA, in cui si andrà a sopprimere il subalterno n.4 e si andranno a costituire due nuovi subalterni, ovvero uno per ogni appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portone ad un battente e mezzo realizzato in alluminio e vetro. Citofono esterno

nella media

*infissi esterni:* balconi e finestre prevalentemente a due battenti realizzati in alluminio

nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in Mattonelle in gres

nella media

*rivestimento interno:* posto in pareti verticali e soffitti tinteggiati in tutti gli ambienti realizzato in pittura

nella media

*rivestimento interno:* posto in pareti verticali del servizio igienico realizzato in rivestimento con mattonelle in gres ceramico

nella media

*scaie:* gradini ( pedata-alzata-battiscopa ) con rivestimento in marmo. Passamano in alluminio e legno

nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* parla-ascolta

nella media

*elettrico:* impianto per abitazione

nella media

*idrico:* idrico per servizio igienico e cucina e

nella media

produzione di acqua calda sanitaria con scaldia  
acqua autonomo

*fognatura*: fognario per servizio igienico e cucina

*termico*: termoconvettori elettrici e caminetto a  
legna

nella media 

nella 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 tipo mansarda posto al II piano	143,00	x	100 %	=	143,00
Balcone con affaccio via Sandro Pertini	19,00	x	50 %	=	9,50
Balcone con affaccio sul giardino privato	13,00	x	50 %	=	6,50
Terrazzo	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>190,00</b>				<b>166,50</b>



La planimetria da considerare è  
quella del II piano

**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 Agenzia delle Entrate di Cosenza - I  
Semestre 2021

Descrizione: Appartamento -Mansarda per civile abitazione

Indirizzo: Via Sandro Pertini (ex via Variante) n.65

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.060,00 pari a 420,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.060,00 pari a: 420,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.060,00 pari a: 420,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato assunto il Valore di Mercato della Banca dati delle Quotazione Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nel I semestre 2021, ovvero l'ultimo dato aggiornato.

Tale valore è stato computato al 50% per i balconi ed il terrazzo, in considerazione del diverso e minore utilizzo che se ne fa degli stessi, rispetto alla superficie coperta.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,50 x 420,00 = **69.930,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.930,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.930,00**

## 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 esecutato. 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 stima del bene in oggetto la C.T.U. si è basata sulla più recente pubblicazione della Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, I Semestre anno 2021, che fornisce valori su ampia scala, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,50	0,00	69.930,00	69.930,00
				<b>69.930,00 €</b>	<b>69.930,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il Terzo lotto di vendita, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 3 Particella 111 Sub.4, e posto al secondo piano dell'immobile pignorato; lo stesso è stato

accatastato come unico subalterno insieme al Lotto 2, che a sua volta si colloca al primo piano.

Nello specifico dunque i tre lotti di vendita fanno parte di un unico corpo di fabbrica, pur tuttavia possono essere utilizzati separatamente, in quanto il piano terra in cui si sviluppano i magazzini hanno un accesso indipendente, mentre i due piani fuoriterza, che di fatto sono utilizzati come due appartamenti distinti e separati, sono collegati da un ingresso in comune ed una scala, con pianerottoli di arrivo e caposcala per ogni appartamento.

Per poter vendere indipendentemente tale appartamento occorre effettuare un frazionamento dell'immobile, con un documento DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate, in cui si andranno a costituire due subalterni distinti e separati, oltre una SCIA in Sanatoria per il frazionamento dei due appartamenti. Poichè si tratta di un'unica pratica da presentare ( per entrambi gli appartamenti ) all'Agenzia delle Entrate e un'unica pratica da presentare presso il Comune, i costi per ogni lotto vengono computati al 50%.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 934,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.996,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.996,00**

data 29/11/2021

il tecnico incaricato  
ALESSANDRA PELUSO