



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 191/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NON PERFORMING LOANS S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. ALESSANDRO PAONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. DAVIDE FROIO**

CF:FROVD71A16D976I  
con studio in ROSSANO (CS) VIA MICHELE BIANCHI,50  
telefono: 0983513735  
email: davidfroio@libero.it  
PEC: davide.froio.d7555a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a SPEZZANO ALBANESE via G. Basta, n° 53, della superficie commerciale di **202,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Appartamento posto al primo piano (2° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta, n° 53, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.a**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f. t.), ha un'altezza interna di 2,92 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 1828 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, piano: T-1, intestato a , d  
Coerenze: a sud ovest con particella 616, a nord est con particella 760, a nord ovest con via G. Basta, a sud est con particella 531.  
l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese, (

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra ed è stato costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>202,06 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>€ 59.037,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.490,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

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

Si specifica che al paragrafo 9 della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva.**

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca legale attiva,**

**ipoteca giudiziale attiva,**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

si evidenzia che il vano rustico comunicante con il soggiorno, (**Allegato IV.a**), è stato realizzato in sopraelevazione di un vano magazzino ubicato al piano terra e censito nel N.C.E.U. con la particella 1828, sub 2; quest'ultimo insiste sulla particella di terreno **784** estesa catastalmente 90 mq, in testa ad altra ditta, (**Allegato V.d**). **Non sono stati rilevati per tale particella**, presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, **titoli di proprietà trascritti in capo ai debitori eseguiti**, (**Allegato VII.d**).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N° 557/1976

Concessione Edilizia N° 518/1991, i

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**P.R.G.** - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 80 dell'08/02/1988 e succ. Variante n° 161 del 28/02/1997, l'immobile ricade in **zona Z.T.O. "RB2"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2,50 mc/mq, (**Allegato IX.z1**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna a seguito di demolizione di parete portante e tramezzo nell'attuale soggiorno; maggiore sviluppo delle pensiline dei balconi; presenza di nuovo vano ancora allo stato rustico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria, salvo diritti dei terzi sul quoziente di terreno sul quale insiste l'ampliamento realizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella n° 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese. Al momento della presentazione del tipo mappale, la particella dovrà assumere l'identificativo n° 1828 del N.C.E.U., (**Allegato V.a e V.b**), (normativa di riferimento: *D.L. 31 maggio 2010, n° 78*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e redazione planimetria accatastamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione tipo mappale e redazione planimetria accatastamento.: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA G. BASTA 53

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SPEZZANO ALBANESE via G. Basta, n° 53, della superficie commerciale di **202,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Appartamento posto al primo piano (2° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta, n° 53, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.a**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f. t.), ha un'altezza interna di 2,92 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 1828 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, piano: T-1,  
Coerenze: a sud ovest con particella 616, a nord est con particella 760, a nord ovest con via G. Basta, a sud est con particella 531.

l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese, (**Allegato V.a e V.b**).

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra ed è stato costruito nel 1976.



Foto n° 1 - Prospetto su via G. Basta.



Foto n° 2 - Prospetto su corte retrostante.

#### 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, Cassano Allo Ionio, Corigliano C.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico Torre Mordillo (età del ferro), Torre Scribia (insediamento militare normanno), Santuario Madonna delle Grazie.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 metri	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:

Appartamento posto al primo piano (2° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta n° 53, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.a**).

Trattasi di unità immobiliare avente accesso autonomo dalla via G. Basta e facente parte di un fabbricato la cui struttura portante è in gran parte in muratura. Essa è costituita da scala di accesso dal piano terra, ingresso disimpegno, ampio soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, di cui una matrimoniale, bagno, corridoio e due balconi, di cui uno prospettante sulla via Basta, (**Foto n° 1, Allegato X.a**), e l'altro su corte ubicata sul lato sud est del fabbricato, (**Foto n° 2, Allegato X.a**). Altro ampio vano avente struttura in calcestruzzo armato e pareti in laterizio forato, ancora allo stato rustico, (**Foto n° 6 e n° 7, Allegato X.a**), con relativo w.c., (**Foto n° 8, Allegato X.a**), è ubicato in adiacenza al soggiorno e comunicante con il soggiorno, (**Allegato IV.a**).

I pavimenti sono in marmo, (**Foto n° 3, Allegato X.a**), mentre quelli del bagno sono in ceramica; quest'ultimo, completo di tutti i sanitari, è rivestito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,95 metri circa, (**Foto n° 5, Allegato X.a**). Le pareti sono regolarmente rifinite con intonaco civile e gradevolmente tinteggiate, (**Foto n° 3 e n° 4, Allegato X.a**); quelle dell'angolo cottura sono in parte rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,60 metri. I plafoni sono adornati con cornici in gesso.

Le porte interne sono in legno tamburato, (**Foto n° 4, Allegato X.a**), mentre gli infissi esterni sono in alluminio e schermati da persiane dello stesso materiale, (**Foto n° 5, Allegato X.a**); il portone caposcala è del tipo rinforzato. L'unità immobiliare, che nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, citofonico e televisivo, mentre il condizionamento termoigrometrico è assicurato da ventilconvettori a parete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso scala	9,50	x	100 %	=	9,50
soggiorno	55,33	x	100 %	=	55,33
corridoio	3,38	x	100 %	=	3,38
camera letto matrimoniale	26,47	x	100 %	=	26,47
bagno	9,58	x	100 %	=	9,58
camera da letto	19,55	x	100 %	=	19,55
vano rustico	54,42	x	100 %	=	54,42
w.c.	6,11	x	100 %	=	6,11
balcone	14,65	x	25 %	=	3,66
balcone	14,65	x	25 %	=	3,66
angolo cottura	10,39	x	100 %	=	10,39

<b>Totale:</b>	<b>224,03</b>	<b>202,06</b>
----------------	---------------	---------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.casa.it  
Descrizione: appartamento al 2° piano  
Indirizzo: via Cassiani  
Superfici principali e secondarie: 81  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 37.500,00 pari a 462,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: appartamento al 1° piano  
Indirizzo: via Gismondi  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: appartamento 5 locali  
Indirizzo: via Grandi  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)  
Valore minimo: 445,00  
Valore massimo: 640,00  
Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.  
Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 619,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali. Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

#### Stima del reddito lordo ordinario

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

$RI = [2,00 \text{ €/mq} \times \text{mese}] \times 202,06 \text{ mq} = 404,12 \text{ €/mese}$ ;

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a:

$RI = 404,12 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.849,44 \text{ €/anno}$

#### Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà. Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: *Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi*), per cui:

$Rn = 0,70 \times 4.849,44 \text{ €/anno} = 3.400,00 \text{ €/anno}$ .

#### Stima del saggio di capitalizzazione ordinario r

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto:  $r = 0,0508$  (5,08 %)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>3.400,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08 %</b>
Valore immobile:	<b>66.929,13</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione	250,00
caratteristiche di posizione	100,00
caratteristiche tipologiche	-200,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 67.079,13**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.079,13**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte. La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) stima del reddito lordo ordinario;
- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)

### 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	202,06	0,00	67.079,13	67.079,13
				<b>67.079,13 €</b>	<b>67.079,13 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
il bene non è comodamente divisibile.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.341,58**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.037,55**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15 %</b> 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:	<b>€. 8.855,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.682,13</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 9,79</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.490,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** a SPEZZANO ALBANESE via G. Basta, n° 51, della superficie commerciale di **131,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta, n° 51, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.b**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,91 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 1821 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, piano: T - 1, intestato a , derivante da costituzione del 03/02/2012, prot. n° CS0028388.  
Coerenze: a sud ovest con particella 616, a nord est con particella 760 mercè particella 784, a nord ovest con via G. Basta, a sud est con particella 531;  
l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese, (**Allegato V.a e V.b**).

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra ed è stato costruito nel 1975.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>131,70 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>€. 35.001,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.060,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da figlio dei debitori esecutati senza alcun titolo.

All'atto del sopralluogo, l'accesso all'interno del bene di che trattasi, è

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

Si specifica che al paragrafo 9 della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva**.

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca legale attiva, I.e1).**

**ipoteca giudiziale attiva,**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento d**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

si evidenzia che il vano magazzino comunicante con il soggiorno, (**Allegato IV.b**), censito nel N.C.E.U. con la particella 1828, sub 2, insiste sulla particella di terreno 784 estesa catastalmente 90 mq, in testa ad altra ditta, (**Allegato V.d**). **Non sono stati rilevati per tale particella**, presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, **titoli di proprietà trascritti in capo ai debitori eseguiti**, (**Allegato VII.d**).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la **quota di 1/1, in forza di atto di compravendita** (dal 08/11/1975), con atto stipulato il 15/10/1975 a firma del notaio Gabriele Martino, **trascritto il 08/11/1975** a Cosenza ai nn. **101366 R.P.** e 17102 R.G..

Il titolo è riferito al terreno censito nel N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese al foglio 18, particella 651, (**Allegato VII.u1**).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Occorre frazionare l'appartamento dal magazzino adiacente

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza Edilizia N° 557/1976** e successive varianti, intestata er lavori di costruzione di civile abitazione a due piani fuori terra in muratura di blocchi pieni - località Vignale, rilasciata il 24/03/1976 con il n° 557 di protocollo, (**Allegato IX.b1**).

**Concessione Edilizia N° 518/1991**, intestata a er lavori di completamento costruzione fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 31/01/1991 con il n° 518 di protocollo, (**Allegato IX.h1**).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**P.R.G. - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.P.G.R. n° 80 dell'08/02/1988 e succ. Variante n° 161 del 28/02/1997, l'immobile ricade in zona **Z.T.O. "RB2"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 2,50 mc/mq, (**Allegato IX.z1**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna a seguito di demolizione di due pareti portanti e di un tramezzo; realizzazione di quattro nuovi tramezzi; chiusura parete di separazione con vano scala piano soprastante; comunicazione con nuovo vano magazzino di cui alla particella 1828, sub 2.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e frazionamento dal magazzino adiacente di cui al sub 2.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese. Al momento della presentazione del tipo mappale, la particella dovrà assumere l'identificativo n° 1828 del N.C.E.U., (**Allegato V.a e V.b**). (normativa di riferimento: *D.L. 31 maggio 2010, n° 78*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e redazione planimetria accatastamento, previo frazionamento dalla particella 1828 sub 2.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione tipo mappale, frazionamento e redazione planimetria accatastamento: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA G. BASTA 51

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SPEZZANO ALBANESE via G. Basta, n° 51, della superficie commerciale di **131,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta, n° 51, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.b**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,91 metri. Identificazione catastale:

- **foglio 18 particella 1821 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, piano: T - 1, intestato a

derivante da costituzione del 03/02/2012, prot. n° CS0028388.

Coerenze: a sud ovest con particella 616, a nord est con particella 760 mercè particella 784, a nord ovest con via G. Basta, a sud est con particella 531;

l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alla particella 651 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese, (**Allegato V.a e V.b**).

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra ed è stato costruito nel 1975.



Foto n° 1 - Prospetto su via G. Basta.



Foto n° 2 - Prospetto su corte retrostante.

#### 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, Cassano Allo Ionio, Corigliano C.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico Torre Mordillo (età del ferro), Torre Scribia (insediamento militare normanno), Santuario Madonna delle Grazie.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 metri	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:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.), di un fabbricato ubicato alla via G. Basta n° 51, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.a e III\*.a, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.b**).

Trattasi di unità immobiliare avente accesso autonomo dalla via G. Basta e facente parte di un fabbricato la cui struttura portante è in gran parte in muratura. Essa è costituita da ingresso, ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, di cui una matrimoniale, bagno, corridoio disimpegno, locale di sgombero, ripostiglio. Di pertinenza vi è una corte ubicata sul lato sud est del fabbricato, (**Foto n° 2, Allegato X.b**), alla quale si può accedere sia dalla cucina a mezzo piccola rampa di scale, sia dalla camera da letto. L'appartamento comunica dal vano soggiorno e dalla predetta corte, con altro ampio vano adibito a magazzino garage, censito nel N.C.E.U. con la particella 1828 sub 2, ed avente accesso autonomo dalla via Basta, (**Allegato IV.b**).

I pavimenti sono in gres porcellanato, (**Foto n° 3, Allegato X.b**), mentre le pareti sono regolarmente rifinite con intonaco civile e gradevolmente tinteggiate, (**Foto n° 3 e n° 4, Allegato X.b**); il bagno è completo di tutti i sanitari ed è rivestito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa, (**Foto n° 6, Allegato X.b**). I plafoni sono in parte adornati con cornici in gesso. Le porte interne sono in legno tamburato, (**Foto n° 4 e Foto n° 5, Allegato X.b**), mentre gli infissi esterni sono in alluminio e schermati da persiane dello stesso materiale, (**Foto n° 1, Allegato X.b**); il portone esterno è del tipo rinforzato. L'unità immobiliare, che nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario, citofonico e televisivo, mentre il condizionamento termoisolante è permesso da ventilconvettori a parete, anche se è predisposto un impianto di riscaldamento avente radiatori in alluminio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	33,63	x	100 %	=	33,63
cucina	20,07	x	100 %	=	20,07
camera matrimoniale	19,32	x	100 %	=	19,32
bagno	9,96	x	100 %	=	9,96
camera da letto	14,99	x	100 %	=	14,99
locale di sgombero	9,13	x	100 %	=	9,13
ripostiglio	6,59	x	100 %	=	6,59
corridoio disimpegno	8,36	x	100 %	=	8,36
corte	53,60	x	18 %	=	9,65
<b>Totale:</b>	<b>175,65</b>				<b>131,70</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2019

Fonte di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it)

Descrizione: appartamento al 2° piano

Indirizzo: via Cassiani

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 37.500,00 pari a 462,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2019

Fonte di informazione: [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: appartamento al 1° piano

Indirizzo: via Gismondi

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2019

Fonte di informazione: [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Descrizione: appartamento 5 locali

Indirizzo: via Grandi

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 445,00

Valore massimo: 640,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.

Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 619,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato.

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali. Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

#### Stima del reddito lordo ordinario

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

**RI** = [2,00 €/mq x mese] x 131,70 mq = 263,40 €/mese;

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a:

**RI** = 263,40 €/mese x 12 mesi = 3.160,80 €/anno

#### Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà. Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: *Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi*), per cui:

**Rn** = 0,70 x 3.160,80 €/anno = **2.200,00 €/anno**.

#### Stima del saggio di capitalizzazione ordinario r

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto:  $r = 0,0508$  (5,08 %)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>2.200,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>5,08 %</b>
Valore immobile:	<b>43.307,09</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione	250,00
caratteristiche di posizione	50,00
caratteristiche tipologiche	-100,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.507,09**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.507,09**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte. La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) stima del reddito lordo ordinario;
- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)

### 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	131,70	0,00	43.507,09	43.507,09
				<b>43.507,09 €</b>	<b>43.507,09 €</b>

Riduzione del <b>3 %</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 1.305,21</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.200,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.001,87</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15 %</b> 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	<b>€. 5.250,28</b>
--	--------------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.682,13</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 9,46</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.060,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 4

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

**A**

**villa singola** a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - contrada Serralta, della superficie commerciale di **678,39** mq per la quota di:

- **1/2** di piena proprietà ()
- **1/2** di piena proprietà ()

Villa sviluppatasi su tre livelli, ubicata alla via G. Bruno - contrada Serralta, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.b e III\*.b, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.d**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - rialzato - primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1853 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/7**, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, piano: T - 1, derivante da costituzione del 29/12/2011, prot. n° CS0465287.  
Coerenze: a sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con strada di lottizzazione, a sud con particelle 1357 e 1366, (**Allegato III.b**).
- **foglio 21 particella 1854 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/7**, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, piano: T - 1, **intestato a** derivante da costituzione del 29/12/2011, prot. n° CS0465289.  
Coerenze: a sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con strada di lottizzazione, a sud con particelle 1357 e 1366, (**Allegato III.b**).
- **foglio 21 particella 1342** (catasto terreni), qualita/classe FU in corso accertamento, superficie 468, **intestato a**, derivante da variazione d'ufficio del 29/12/2011, prot. n° CS0465288.  
Coerenze: a sud e sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755, a est con particelle 1348, (**Allegato III.b**).  
Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.
- **foglio 21 particella 1348** (catasto terreni), qualita/classe FU in corso di accertamento, superficie 479, **intestato a**, derivante da variazione d'ufficio del 29/12/2011, prot. n° CS0465290.  
Coerenze: a sud con particelle 564 e 1356, a ovest con particella 1342, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con particella 1353, (**Allegato III.b**).  
Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.
- **foglio 21 particella 1352** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 629, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,90 €, **i**, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.
- **foglio 21 particella 1353** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 126, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,78 €, ,

derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

Coerenze: a sud con particelle 1356 e 1355, ad ovest con particella 1348, a nord con particelle 1354, a est con particelle 1354, (**Allegato III.b**).

- **foglio 21 particella 1356** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 142, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,88 €, **intestato a** , derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

Coerenze: a sud con particella 1357, a ovest con particella 564, a nord con particelle 1348 e 1353, a est con particelle 1355 e 1367, (**Allegato III.b**).

L'intero edificio sviluppa tre piani, di cui due piani fuori terra ed uno interrato ed è stato costruito nel 2002.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>678,39 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>€. 454.797,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 378.890,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato **dai debitori esegutati e dalla famiglia del figlio** in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo il primo piano (2° f.t.) risulta occupato dai debitori esegutati, mentre il piano rialzato (1° f.t.) è occupato senza alcun titolo, dal figlio dei debitori esegutati, Pdi che trattasi, è stato consentito, rispettivamente, dal debitore esegutato e dal di lui figlio Gaetano, (**Allegato II**).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si specifica che al paragrafo 9 della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva**.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva d**

**ipoteca legale attiva,**

La formalità è riferita alla particella di terreno di cui al foglio 21, mappale 1356, (Allegato VII.k e VII.e1).

**ipoteca giudiziale attiva,**

**ipoteca convenzionale attiva, d**

**ipoteca convenzionale attiva, d**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 22/11/2008 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1504 di repertorio, **trascritto il 09/01/2009** a Cosenza ai nn. **547 R.P.** e 720 R.G., **a favore di Banca di Credito Cooperativo - Tarsia (1/1)**,

La formalità è riferita alle particelle di terreno di cui al foglio 21, mappali 1342, 1348, 1353 e 1356, su parte dei quali insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, (**Allegato VII.e, VII.g, VII.j, VII.k e VII.k1**).

Con **annotazione del 25/07/2014, R.P. 2179**, dal pignoramento venivano escluse le particelle 1348 e 1356, (**Allegato VII.l1**).

**pignoramento**, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 12/10/2018 a firma del Tribunale di Castrovillari ai nn. 2130/2018 di repertorio, **trascritto il 05/11/2018** a Cosenza ai nn. **22062 R.P.** e 28365 R.G., **a favore di Non Performing Loans S.p.A. in liquidazione volontaria (1/1)**, co356, su parte delle quali insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, (**Allegato VII.e, VII.f, VII.g, VII.h, VII.i, VII.j, VII.k e VII.c1**).

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>

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

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



per la **quota di 1/1, in forza di atto di compravendita** (dal 05/01/1998 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 18/12/1997 a firma del notaio Stefano Camilleri ai nn. 8563 di repertorio, **trascritto il 05/01/1998** a Cosenza ai nn. **114 R.P.** e 133 R.G., del terreno censito nel N.C.T. al foglio 21, particelle 51, 52 (F.R.) e 204 (dalla quale deriva per frazionamento la 1348), dalla signora (Allegato VII.p1).

**Pezzini Giangreco Rosina**

per la **quota di 1/1, in forza di atto di compravendita** (dal 22/10/2002 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 26/09/2002 a firma del notaio Stefano Camilleri ai nn. 19814 di repertorio, **trascritto il 22/10/2002** a Cosenza ai nn. **18746 R.P.** e 23960 R.G., donazione del terreno censito nel N.C.T. al foglio 21, particella 100 (dalla quale derivano per frazionamento le 1356 e 1357), ricevuta dalla signora (Allegato VII.r1).

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

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

**Permesso di Costruire N° 43/2004 e**

**Permesso di Costruire N° 44/2004, ancora rilasciata, (Allegato IX.t1).**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**P.R.G. - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.P.G.R. n° 80 dell'08/02/1988 e succ. Variante n° 161 del 28/02/1997, l'immobile ricade in **Z.T.O. di Espansione Residenziale "RC3"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 0,40 mc/mq; altezza max = 7,50 metri; numero di piani: 2 + mansarda o seminterrato; distacco dal ciglio stradale: 7,50 metri; distacco tra i fabbricati: 10 metri; distacco dai confini: 5 metri ovvero sul confine in caso di progetto unitario su più lotti contigui. Il terreno di cui al presente lotto, rientra nel Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, "Maratea ed altri", (Allegato IX.z1).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

**Piano interrato:** diversa superficie rilevata (260 mq) rispetto a quella prevista (242 mq);

**Piano rialzato:** modifica del prospetto con riduzione della superficie della veranda sul lato sud est; variazione dell'ubicazione dell'ingresso del fabbricato; presenza di ampio terrazzo a livello sul lato est;

**Piano sottotetto:** diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di locali abitabili; diversa conformazione e maggiore estensione del terrazzo, (Allegato IX.u1).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e compensazione degli standards urbanistici secondo gli indici ed i parametri contenuti nelle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione del quale fa parte il lotto in esame.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria e compensazione degli standards urbanistici: €7.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare non è ancora regolarizzata ai sensi del D.L. 78/2010 ed è correlata alle particelle 1342 e 1348 e non già alla particella 1354 del N.C.T. del Comune di Spezzano Albanese. Al momento della presentazione del tipo mappale, le particelle menzionate dovranno assumere l'identificativo 1853 sub 1 e 1854 sub 1 del N.C.E.U., (**Allegato V.e, V.f, V.g e V.h**). Si evidenzia, altresì, che sulla mappa catastale **la particella n° 1354 risulta erroneamente interessata da un fabbricato**, (**Allegato III.b**); in realtà, su essa insiste il giardino di pertinenza facente parte del presente lotto. Nella planimetria catastale relativa al Tipo di frazionamento del 04/06/2002, Prot. n° 5215, (**Allegato IX.r1**), allegata al Permesso di Costruire n° 43/2004, (**Allegato IX.m1**), **la particella di che trattasi è individuata con il n° 1352 e non già con il n° 1354**, (normativa di riferimento: *D.L. 78/2010*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale e redazione planimetria accatastamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione tipo mappale e redazione planimetrie accatastamento: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa volumetria da quella di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: compensazione degli standards urbanistici secondo gli indici ed i parametri contenuti nelle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione del quale fa parte il lotto in esame. Si rappresenta, altresì, che **il corridoio di accesso al lotto** di che trattasi, **interessa** - verosimilmente - **parte della particella n° 1355, la quale**, già in testa ad altra ditta, **è ascrivita fra le particelle da cedere al Comune in quanto destinata**, nel Piano di Lottizzazione del quale fa parte il lotto in esame, **a strada**, (**Allegato IX.w1**).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA G. BRUNO - CONTRADA SERRALTA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - contrada Serralta, della superficie commerciale di **678,39** mq per la quota di:

- **1/2** di piena proprietà (

- **1/2** di piena proprietà (

Villa sviluppatasi su tre livelli, ubicata alla via G. Bruno - contrada Serralta, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.b e III\*.b, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.d**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - rialzato - primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1853 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/7**, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, piano: T - 1, derivante da costituzione del 29/12/2011, prot. n° CS0465287.  
Coerenze: a sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con strada di lottizzazione, a sud con particelle 1357 e 1366, (**Allegato III.b**).
- **foglio 21 particella 1854 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/7**, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, piano: T - 1, i derivante da costituzione del 29/12/2011, prot. n° CS0465289.  
Coerenze: a sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con strada di lottizzazione, a sud con particelle 1357 e 1366, (**Allegato III.b**).
- **foglio 21 particella 1342** (catasto terreni), qualita/classe FU in corso accertamento, superficie 468,, derivante da variazione d'ufficio del 29/12/2011, prot. n° CS0465288.  
Coerenze: a sud e sud ovest con particella 564, a ovest con particella 1343, a nord con particelle 1755, a est con particelle 1348, (**Allegato III.b**).  
Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.
- **foglio 21 particella 1348** (catasto terreni), qualita/classe FU in corso di accertamento, superficie 479, **intestato**, derivante da variazione d'ufficio del 29/12/2011, prot. n° CS0465290.  
Coerenze: a sud con particelle 564 e 1356, a ovest con particella 1342, a nord con particelle 1755 e 1350, a est con particella 1353, (**Allegato III.b**).  
Su parte della particella insiste un fabbricato a due piani fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Albanese con la particella 1853, sub 1 e 1854, sub 1, non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.
- **foglio 21 particella 1352** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 629, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,90 €, , derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.
- **foglio 21 particella 1353** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 126, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,78 €, o, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particelle 1356 e 1355, ad ovest con particella 1348, a nord con particelle 1354, a est con particelle 1354, (**Allegato III.b**).
- **foglio 21 particella 1356** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 142, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,88 €, i, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particella 1357, a ovest con particella 564, a nord con particelle 1348 e 1353, a est con particelle 1355 e 1367, (**Allegato III.b**).

L'intero edificio sviluppa tre piani, di cui due piani fuori terra ed uno interrato ed è stato costruito nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Cassano Allo Ionio, Corigliano C.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico Torre Mordillo (età del ferro), Torre Scribia (insediamento militare normanno), Santuario Madonna delle Grazie.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	
spazi verde	nella media	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km	nella media	
autostrada distante 12 Km	nella media	
autobus distante 500 metri	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa sviluppatasi su tre livelli, ubicata alla via G. Bruno - contrada Serralta, nel Comune di Spezzano Albanese (CS), (**Allegato III.b e III\*.b, Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.d**).

Ad essa si perviene dalla strada comunale via Giordano Bruno in contrada Serralta, dalla quale si snoda una strada di lottizzazione non asfaltata e prima di marciapiedi. L'accesso è autonomo a mezzo di ampio cancello in metallo. La villa, che esibisce struttura portante in calcestruzzo armato e pareti in laterizio forato, è costituita dal piano seminterrato, piano rialzato e primo piano (2° f.t.) ed è contornata da ampia corte in larga parte occupata dal giardino (terreno edificabile di cui al lotto 15 della lottizzazione) per 629 mq, (**Foto n° 4, Allegato X.d**) e per la restante parte piastrellata con blocchi autobloccanti. Il tutto contornato con muro di recinzione e siepe per tre dei quattro lati, e con alberi di alto fusto per il quarto.

Il piano rialzato esibisce due ingressi ambedue sul lato sud del fabbricato, (**Foto n° 1, Allegato X.d**). Il primo introduce nell'ingresso vero e proprio della villa, ove è presente un vano adibito a studio, mentre con il secondo si accede direttamente in una camera da letto, (**Allegato IV.d**). Esso è costituito da una zona giorno composta dal predetto locale studio, disimpegno, (**Foto n° 5, Allegato X.d**),

ampio soggiorno, ampio vano adibito a cucina e sala da pranzo, (**Foto n° 6 e n° 7, Allegato X.d**) ed una zona notte nella quale un corridoio disimpegno serve tre camere da letto, di cui una matrimoniale, due bagni, (**Foto n° 8, Allegato X.d**), di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale, un vano adibito a cabina armadio - ripostiglio sempre ad esclusivo servizio della camera matrimoniale. Inoltre, tale piano è corredato da un ampissimo balcone - terrazzo che lo cinge da tre lati, (**Foto n° 3, Allegato X.d**),

mentre ad esclusivo servizio della camera da letto matrimoniale è presente sul lato est altro balcone di dimensioni più contenute, (**Foto n° 9, Allegato X.d**).

Dal piano rialzato, attraverso una scala avente struttura in calcestruzzo armato, si accede al primo piano (2° f.t.). Anche quest'ultimo esibisce una zona giorno costituita da ampio vano soggiorno pranzo, (**Foto n° 10, Allegato X.d**), angolo cottura e ripostiglio, (**Foto n° 11, Allegato X.d**), ed una zona notte composta da corridoio disimpegno servente due camere da letto, di cui una matrimoniale, (**Foto n° 12 e n° 13, Allegato X.d**), un bagno, (**Foto n° 14, Allegato X.d**) ed altro vano di sgombero. Anche tale piano è corredato da un ampissimo balcone - terrazzo che lo cinge da tre lati, (**Foto n° 3, Allegato X.d**). Si evidenzia che l'altezza utile di tale piano è variabile in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con intonaco civile e gradevolmente tinteggiate, quelle dell'angolo cottura sono in parte rivestite con piastrelle. I plafoni sono adornati con cornici in gesso. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e schermati da persiane dello stesso materiale; il portone caposcala è del tipo rinforzato.

Infine, sempre dal piano rialzato, si può accedere con una rampa di scale sempre in calcestruzzo armato, al sottostante piano seminterrato, quest'ultimo ancora allo stato grezzo e dotato di accesso autonomo, (**Foto n° 15 e n° 16, Allegato X.d**). L'unità immobiliare, che nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, citofonico e televisivo; il condizionamento termoigrometrico è gestito al piano rialzato con ventilconvettori a parete, mentre il riscaldamento è fornito da un caminetto e da un impianto con radiatori in alluminio. Al primo piano, da un caminetto.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino piano seminterrato	279,89	x	88 %	=	246,30
piano rialzato	0,00	x	%	=	0,00
ingresso	5,99	x	100 %	=	5,99
studio	25,16	x	100 %	=	25,16
soggiorno	55,30	x	100 %	=	55,30
cucina - pranzo	35,36	x	100 %	=	35,36
disimpegno	5,75	x	100 %	=	5,75
camera da letto matrimoniale	21,29	x	100 %	=	21,29
ripostiglio	7,58	x	100 %	=	7,58
bagno	7,07	x	100 %	=	7,07
camera da letto	13,33	x	100 %	=	13,33
camera da letto	22,73	x	100 %	=	22,73

bagno	6,88	x	100 %	=	6,88
terrazzo	112,12	x	25 %	=	28,03
balcone	19,68	x	40 %	=	7,87
veranda	18,93	x	95 %	=	17,98
primo piano (2° f.t.)	0,00	x	%	=	0,00
vano scala	10,60	x	100 %	=	10,60
soggiorno pranzo	70,96	x	80 %	=	56,77
ripostiglio	3,85	x	50 %	=	1,93
corridoio disimpegno	9,68	x	90 %	=	8,71
camera da letto matrimoniale	20,09	x	80 %	=	16,07
ripostiglio	11,94	x	80 %	=	9,55
camera da letto	13,91	x	90 %	=	12,52
bagno	9,17	x	90 %	=	8,25
sgombero	24,05	x	65 %	=	15,63
balcone - terrazza	126,91	x	25 %	=	31,73
<b>Totale:</b>	<b>938,22</b>				<b>678,39</b>



Foto n° 1 – Villa in Spezzano Albanese: terrazzo e prospetto est, piano rialzato.



Foto n° 2 – Villa in Spezzano Albanese: ingresso e giardino sul lato est.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/09/2019

Fonte di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it)

Descrizione: villa su tre livelli - 10 vani

Indirizzo: contrada Aia  
Superfici principali e secondarie: 379  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 240.276,00 pari a 633,97 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: villa su tre livelli, 11 locali - cod. annuncio 15814127  
Indirizzo: contrada Fossa del lupo  
Superfici principali e secondarie: 500  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: villa su tre livelli - cod. annuncio 14830954  
Indirizzo: via Grisolia  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)  
Valore minimo: 590,00  
Valore massimo: 790,00  
Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla categoria A/2.  
Borsino immobiliare (02/09/2019)  
Valore minimo: 490,00  
Valore massimo: 669,00  
Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla categoria A/2.  
Agenzia delle Entrate (31/12/2018)  
Valore minimo: 2,10  
Valore massimo: 3,00  
Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese riferiti alla categoria A/2.  
Borsino immobiliare (02/09/2019)  
Valore minimo: 1,60  
Valore massimo: 2,40  
Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese riferiti alla categoria A/2.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale

banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali. Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

#### **Stima del reddito lordo ordinario**

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

$$RI = [3,00 \text{ €/mq} \times \text{mese}] \times 678,39 \text{ mq} = 2.035,17 \text{ €/mese};$$

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a:

$$RI = 2.035,17 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 24.422,04 \text{ €/anno}$$

#### **Stima del reddito netto Rn**

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà. Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: *Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi*), per cui:

$$Rn = 0,70 \times 24.422,04 \text{ €/anno} = 17.000,00 \text{ €/anno.}$$

#### **Stima del saggio di capitalizzazione ordinario r**

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto:  $r = 0,0441$  (**4,41 %**)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>17.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>4,41 %</b>
Valore immobile:	<b>385.487,53</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
caratteristiche di localizzazione	-6.000,00
caratteristiche di posizione	11.000,00
caratteristiche tipologiche	-3.500,00
presenza di giardino, sistemazione esterna e recinzione	105.000,00
completamento piano seminterrato	-23.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 468.987,53</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 468.987,53</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il bene oggetto di stima fa parte. La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

1) stima del reddito lordo ordinario;

- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare, [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)

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	villa singola	678,39	0,00	468.987,53	468.987,53
				<b>468.987,53 €</b>	<b>468.987,53 €</b>

Riduzione del <b>1 %</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.689,88</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 9.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 454.797,65</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15 %</b> 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:	<b>€. 68.219,65</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 7.681,27</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 6,74</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 378.890,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 5

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

**A**

**terreno residenziale** a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta, della superficie commerciale di **1.095,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà

Terreno edificabile ubicato alla via G. Bruno - c.da Serralta nel Comune di Spezzano Albanese (CS).

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1357** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 596, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,69 €, Coerenze: a sud con particelle 564 e 1358, a ovest con particella 564, a nord con particella 1356, a est con particelle 1366, (**Allegato III.b**);
- **foglio 21 particella 1366** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 499, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,64 on particelle 1355, a est con strada di lottizzazione particella 1367, (**Allegato III.b**).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista ed un pozzo per l'irrigazione; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.095,00 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>€. 93.999,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.430,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai **debitori esecutati** in qualità di proprietari.

All'atto dei sopralluoghi, l'accesso è stato consentito dal figlio dei debitori esecutati, (**Allegato II**).

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

Si specifica che al paragrafo 9 della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva.**

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca legale attiva,**

**ipoteca giudiziale attiva, d**

**ipoteca convenzionale attiva, d**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento,**

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>

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

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

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**P.R.G.** - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 80 dell'08/02/1988 e succ. Variante n° 161 del 28/02/1997, l'immobile ricade in **Z.T.O. di Espansione Residenziale "RC3"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 0,40 mc/mq; altezza max = 7,50 metri; numero di piani: 2 + mansarda o seminterrato; distacco dal ciglio stradale: 7,50 metri; distacco tra i fabbricati: 10 metri; distacco dai confini: 5 metri ovvero sul confine in caso di progetto unitario su più lotti contigui. Il terreno di cui al presente lotto, rientra nel Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, "Maratea ed altri", (**Allegato IX.z1**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: incongruenza tra qualità di coltura iscritta in catasto (vigneto) e quella effettivamente praticata (orto) (normativa di riferimento: *art. 2, comma 33, D.L. 262/2006*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della banca dati catastale presso l'Ufficio provinciale del Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della banca dati catastale presso l'Ufficio provinciale del Territorio: € 100,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente alla particella 1357.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA G. BRUNO - C.DA SERRALTA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta, della superficie commerciale di **1.095,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà (

Terreno edificabile ubicato alla via G. Bruno - c.da Serralta nel Comune di Spezzano Albanese (CS).

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1357** (catasto terreni), qualita/classe vigneto I, superficie 596, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,69 €, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particelle 564 e 1358, a ovest con particella 564, a nord con particella 1356, a est con particelle 1366, (**Allegato III.b**);
- **foglio 21 particella 1366** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 499, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,64 €, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particella 1365, a ovest con particella 1357, a nord con particelle 1355, a est con strada di lottizzazione particella 1367, (**Allegato III.b**).

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista ed un pozzo per l'irrigazione; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: orto.



Foto n° 1 - Particella 1357 osservata dalla particella 1348.



Foto n° 2 - Particella 1366 osservata dalla particella 1354.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Cassano Allo Ionio, Corigliano C.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico Torre Mordillo (età del ferro), Torre Scribia (insediamento militare normanno), Santuario Madonna delle Grazie.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km

nella media 

autostrada distante 12 Km

nella media 

autobus distante 500 metri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile ubicato alla via G. Bruno - c.da Serralta nel Comune di Spezzano Albanese (CS).

Ad esso si perviene dalla strada comunale via Giordano Bruno in contrada Serralta, dalla quale si snoda una strada di lottizzazione non asfaltata e prima di marciapiedi, (**Allegato III.b e III\*.c**). Il soprassuolo delle particelle è attualmente interessato da orto e seminativo cespugliato, (**Foto n° 1 e n° 2, Allegato X.e**). Nel complesso il lotto, che esibisce una sommaria recinzione realizzata con un muretto in blocchi di calcestruzzo, (**Foto n° 1, Allegato X.e**), si presenta di forma sensibilmente trapezoidale con base minore lungo la nascente strada di lottizzazione, si estende nei punti mediani per circa 46 metri in direzione ovest - est e per circa 25 metri in direzione sud ovest - nord est. E' ubicato in una zona salubre e tranquilla, esibisce giacitura pianeggiante e gode di una buona esposizione. Il cespite si trova in un contesto di tipo residenziale, (**Allegato III\*.b e III\*.c**) ed è facilmente accessibile in quanto è servito dalla predetta strada di lottizzazione dipartentesi dalla via G. Bruno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 1357	596,00	x	100 %	=	596,00
particella 1366	499,00	x	100 %	=	499,00
<b>Totale:</b>	<b>1.095,00</b>				<b>1.095,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.casa.it  
Descrizione: villa su tre livelli - 10 vani  
Indirizzo: contrada Aia  
Superfici principali e secondarie: 379  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 240.276,00 pari a 633,97 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: villa su tre livelli, 11 locali - cod. annuncio 15814127  
Indirizzo: contrada Fossa del lupo  
Superfici principali e secondarie: 500  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/09/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: villa su tre livelli - cod. annuncio 14830954  
Indirizzo: via Grisolia  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 790,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla categoria A/2.

Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 669,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla categoria A/2.

Agenzia delle Entrate (31/12/2018)

Valore minimo: 2,10

Valore massimo: 3,00

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese riferiti alla categoria A/2.

Borsino immobiliare (02/09/2019)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese riferiti alla categoria A/2.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il procedimento di stima utilizzato è quello analitico del "*valore di trasformazione*", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi da sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso. L'algorithmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m \quad (1)$$

dove:

**Vu** è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;

**Ved** è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

**r** è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;

**n** è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

**P** è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;

**K** è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;

**m** è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Per determinare il valore unitario di mercato del fabbricato da realizzare, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta di quanto precede e sulla base delle indagini svolte, è possibile affermare che il valore unitario di mercato delle ville nuovi realizzabili sull'area in esame, ammonta a:

$$Ved = 830 \text{ €/mq} \quad (2)$$

Il profitto lordo **P** del promotore immobiliare può essere stimato pari a:

$$P = 0,10 \times Ved = 83,00 \text{ €/mq} \quad (3)$$

Il costo di produzione **K** comprende invece il costo di costruzione in senso stretto **K1**, gli oneri professionali, ovvero le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc., **K2**, nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione e le spese varie, **K3**. Tali costi possono essere stimati rispettivamente pari a:

$$K1 = 405,00 \text{ €/mq}$$

$$K2 = 0,12 \times K1 = 48,06 \text{ €/mq}$$

$$K3 = 0,05 \times K1 = 20,25 \text{ €/mq}$$

Per cui il costo di produzione **K** ammonta complessivamente a 473,00 €/mq circa (4).

La durata del processo produttivo (iter amministrativo, durata esecuzione lavori, commercializzazione), può essere prefigurata in tre anni, con costi mediamente anticipati (due anni) e ricavi al termine del triennio. Il saggio di attualizzazione viene assunto pari al 4,4%, avuto riguardo al livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare. Sostituendo le (2), (3) e (4) nella (1) si ottiene:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 830 / 1,1379 - 83 / 1,1379 - 473 / 1,0899 = 222,49 \text{ €/mq}$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del fabbricato.

Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 40 %:

$$222,49 \text{ €/mq} \times 0,40 = 89,00 \text{ €/mq, in cifra tonda } 90,00 \text{ €/mq.}$$

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$1.095 \text{ mq} \times 90,00 \text{ €/mq} = \mathbf{98.550,00 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
posizione lotto	-2.000,00

forma geometrica lotto	-1.000,00
esposizione lotto	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 95.050,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 95.050,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente si osserva che il mercato dei terreni in esame, non risulta particolarmente dinamico e non offre parallelamente abbondanti dati di confronto. Pertanto, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, si è proceduto con una stima analitica basata sull'aspetto economico del valore di trasformazione, secondo la quale, il valore dell'area edificabile (**Va**) si calcola come differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile ( $V_f = \text{area} + \text{fabbricato}$ ) ed il costo di costruzione **K** del fabbricato stesso:  $V_a = V_f - K$ . Conoscendo l'entità del valore unitario di mercato relativo al metro quadrato di superficie edificata, si può risalire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile da stimare.

Per determinare il valore unitario di mercato del fabbricato da realizzare, la principale fonte di riferimento è stata individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Dal punto di vista operativo, le condizioni estrinseche assunte per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il lotto, sono: posizione del lotto, vicinanza ai servizi, salubrità della zona, mentre quelle intrinseche riguardano: dimensioni e forma geometrica del lotto, natura e giacitura del terreno, esposizione. Ogni altro fattore (inedificabilità per la presenza di vincoli normativi e prescrizioni urbanistiche), è stato considerato all'atto della stima, come eventuale comodo/scomodo che influenza il valore normale del bene, in positivo/negativo, determinando così il suo più probabile valore reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

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	terreno	1.095,00	0,00	95.050,00	95.050,00

residenziale		
	95.050,00 €	95.050,00 €

Riduzione del <b>1 %</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 950,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.999,50</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15 %</b> 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:	<b>€. 14.099,93</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 3.463,14</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 6,44</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.430,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 6

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

**A**

terreno vincolato a standards a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà

terreno residenziale destinato a standards urbanistici a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1363** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 559, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,72 €, iúerivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particelle 1181 e 1892, a ovest con particelle 1360 e 1364, a nord con strada di lottizzazione particella 1367, a est con particelle 1370 e 1892, (**Allegato III.b**);
- **foglio 21 particella 1367** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3o, superficie 983, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,27 €, i~, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.  
Coerenze: a sud con particella 1363, a ovest con particelle 1363, 1364, 1365, 1366 e 1356, a nord con particelle 1373 e 1355, a est con particelle 1943, 1371 e 1363, (**Allegato III.b**).

Presenta una forma vagamente trapezoidale, un'orografia pianeggiante ed una tessitura prevalente mista.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€. -100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -1.792,13</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La particella n° 1367 interessa la parte finale di una strada di lottizzazione. Entrambe le particelle di cui

al presente lotto, rientrano nel Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, "Maratea ed altri", (**Allegato IX.z1**). In tale piano, la particella n° 1363 è destinata ad essere ceduta al Comune, in quanto destinata alla realizzazione di impianti sportivi, mentre la particella n° 1367 è anch'essa da destinare al Comune, ma per la realizzazione della strada di lottizzazione, (**Allegato IX.w1**).

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

Si specifica che al *paragrafo 9* della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva**.

##### **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:*

**atto di asservimento** derivante da atto amministrativo, dell'area sita nel comune SPEZZANO ALBANESE identificata al foglio 21, particelle n° 1363 e n° 1367 della superficie di 1.542 mq, stipulato il 07/11/2002 a firma del segretario comunale ai nn. 329 di repertorio, **trascritto il 13/12/2002** a Cosenza ai nn. **22304 R.P.** e 28700 R.G.,

Si rappresenta che **i lottizzanti si sono impegnati a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione, (Allegato IX.w1), risultano indicate libere da edificazione.** Nella fattispecie la particella n° 1363 risulta area da cedere al Comune in quanto destinata nel P.d.L. ad impianti sportivi, mentre la particella n° 1367, anch'essa da cedere al Comune, è destinata a strada di lottizzazione, (**Allegato VII.z1**). Si evidenzia che **ad oggi tale vincolo non risulta trascritto**, (**Allegato VII.m e VII.o**).

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

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca legale attiva,**

**ipoteca giudiziale attiva,**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 12/10/2018 a firma del Tribunale di Castrovillari ai nn. 2130/2018 di repertorio, **trascritto il 05/11/2018** a Cosenza ai nn. **22062 R.P.** e 28365 R.G., **a favore di Non Performing Loans S.p.A. in liquidazione volontaria (1/1)**, co La formalità è riferita alle particelle di terreno di cui al foglio 21, mappali 1363 e 1367, (**Allegato VII.m, VII.o e VII.c1**).

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:

Entrambe le particelle di cui al presente lotto, rientrano nel Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, "Maratea ed altri", (**Allegato IX.z1**). In tale piano, la particella n° 1363 è destinata ad essere ceduta al Comune per la realizzazione di impianti sportivi, mentre la particella n° 1367 è anch'essa da destinare al Comune, ma per la realizzazione della strada di lottizzazione, (**Allegato IX.w1**).

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

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

per la **quota di 1/1, in forza di cessione di diritti reali** (dal 11/06/1988), con atto stipulato il 13/05/1988 a firma del notaio Ludovico Placco ai nn. 68855 di repertorio, **trascritto il 11/06/1988** a Cosenza ai nn. **178316 R.P.** e 13709 R.G..

Il titolo è riferito al terreno censito nel N.C.T. al foglio 21, particella 231, (dalla quale deriva per frazionamento la 1366), ricevuto dalle signore XXXXXXXXXX (**Allegato VII.t1**).

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

**Fusca Rosanna e Fusca Giulia**  
(fino al 11/06/1988)

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**P.R.G. - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.P.G.R. n° 80 dell'08/02/1988 e succ. Variante n° 161 del 28/02/1997, l'immobile ricade in **Z.T.O. di Espansione Residenziale "RC3"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: It = 0,40 mc/mq; altezza max = 7,50 metri; numero di piani: 2 +

mansarda o seminterrato; distacco dal ciglio stradale: 7,50 metri; distacco tra i fabbricati: 10 metri; distacco dai confini: 5 metri ovvero sul confine in caso di progetto unitario su più lotti contigui. **Il terreno di cui al presente lotto, rientra nel Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, "Maratea ed altri", (Allegato IX.z1).** La particella n° 1367 interessa la parte finale di una strada di lottizzazione. In tale piano, **la particella n° 1363 è destinata ad essere ceduta al Comune per la realizzazione di impianti sportivi, mentre la particella n° 1367 è anch'essa da destinare al Comune, ma per la realizzazione della strada di lottizzazione, (Allegato IX.w1).**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per la particella 1363 - incongruenza tra qualità di coltura iscritta in catasto (vigneto) e quella effettivamente esistente (seminativo arborato); per la particella 1367 - incongruenza tra qualità di coltura iscritta in catasto (seminativo arborato) e quella effettivamente esistente (incolto) (normativa di riferimento: *art. 2, comma 33, D.L. 262/2006*).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della banca dati catastale presso l'Ufficio provinciale del Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della banca dati catastale presso l'Ufficio provinciale del Territorio: € 100,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA G. BRUNO - C.DA SERRALTA

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

**terreno vincolato a standards** a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

terreno residenziale destinato a standards urbanistici a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 1363** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 559, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,72 €, derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

Coerenze: a sud con particelle 1181 e 1892, a ovest con particelle 1360 e 1364, a nord con

strada di lottizzazione particella 1367, a est con particelle 1370 e 1892, (**Allegato III.b**);

- **foglio 21 particella 1367** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 3o, superficie 983, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,27 €, , derivante da frazionamento del 02/07/2002, prot. n° 210502.

Coerenze: a sud con particella 1363, a ovest con particelle 1363, 1364, 1365, 1366 e 1356, a nord con particelle 1373 e 1355, a est con particelle 1943, 1371 e 1363, (**Allegato III.b**).

Presenta una forma vagamente trapezoidale, un'orografia pianeggiante ed una tessitura prevalente mista.



Foto n° 1 - Particelle 1363 e 1367 osservate dalla particella 1348.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari, Cassano Allo Jonio, Corigliano C.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico Torre Mordillo (età del ferro), Torre Scribia (insediamento militare normanno), Santuario Madonna delle Grazie.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 metri	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:

terreno residenziale destinato a standards urbanistici a SPEZZANO ALBANESE via G. Bruno - c.da Serralta.

Ad esso si perviene dalla strada comunale via Giordano Bruno in contrada Serralta, dalla quale si snoda una strada di lottizzazione non asfaltata e prima di marciapiedi, (**Allegato III.b e III\*.d**). Il soprassuolo della particella 1363 è attualmente interessato da seminativo arborato, (**Foto n° 1, Allegato X.f**), mentre quello della particella 1367 è interessato dalla realizzanda strada di lottizzazione. Nel complesso il lotto si presenta di forma mistilinea: in particolare la particella 1363 si estende nei punti mediani per circa 42 metri in direzione sud ovest - nord est e per circa 24 metri in direzione sud est - nord ovest. E' ubicato in una zona salubre e tranquilla, esibisce giacitura pressochè pianeggiante e gode di una buona esposizione. Il cespite si trova in un contesto di tipo residenziale, (**Allegato III\*.b e III\*.d**) ed è facilmente accessibile in quanto è servito dalla predetta strada di lottizzazione dipartentesi dalla via G. Bruno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 1363	559,00	x	0 %	=	0,00
particella 1367	983,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>1.542,00</b>				<b>0,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Essendo aree vincolate ad uso pubblico, esse non possono essere alienabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

### 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	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -100,00**

### 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: **€. 1.692,13**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.792,13**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2018

## LOTTO 10

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

**A**

**terreno agricolo** a TARSIA località Corto Passo - Sorrento, della superficie commerciale di **64.265,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (A **terreno agricolo** in c.da Corto Passo - Sorrento a Tarsia.

Identificazione catastale:

- **foglio 47 particella 101** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe **seminativo 1**, superficie **50.822 mq**, reddito agrario 104,99 €, reddito dominicale 288,72 €, **i**, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007, prot. n° CS 0628927, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 101** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe **uliveto 1**, superficie **3.523 mq**, reddito agrario 7,28 €, reddito dominicale 20,01 €, **i**, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007, prot. n° CS 0628927, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 18** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe **seminativo 2**, superficie **7.000 mq**, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 23,50 €, **i**, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007, prot. n° CS 0172932, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 18** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe **seminativo arborato 2**, superficie **2.920 mq**, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 9,05 €, **i**, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007, prot. n° CS 0172932, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**).

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia dolcemente declive; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo, arboree: uliveto.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**64.265,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.323,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.780,00
Data della valutazione:	11/10/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla signoran qualità di proprietaria.  
Nel corso del sopralluogo era presente un figlio della debitrice esecutata, il quale ha accompagnato lo scrivente C.T.U. sui terreni di che trattasi, (**Allegato II**).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si specifica che al *paragrafo 9* della presente relazione, **le spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli** non sono a carico dell'acquirente, così come erroneamente riportato di "default" dal redattore della perizia di "astelegale", ma esse **saranno a carico della procedura esecutiva**.

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 12/10/2018 a firma del Tribunale del Castrovillari ai nn. 2130/2018 di repertorio, **trascritto il 05/11/2018** a Cosenza ai nn. **22062 R.P.** e 28365 R.G., **a favore di Non Performing Loans S.p.A. in liquidazione volontaria (1/1), contro (1/1).**

La formalità è riferita rispettivamente alla particella n° 101 e n° 18, (**Allegato VII.v, VII.w e VII.c1**).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la **quota di 1/1, in forza di atto di compravendita** (dal 10/12/1996), con atto stipulato il 18/11/1996 a firma del notaio Stefania Lanzillotti ai nn. 39400 di repertorio, **trascritto il 10/12/1996** a Cosenza ai nn. **21453 R.P.** e 26057 R.G., dal signor P.

Il titolo è riferito alle particelle n° 18 e n° 101, (**Allegato VII.w e VII.g1**).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**P.R.G. - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.P.G.R. n° 655 del 30/08/1995, l'immobile ricade in **zona "E2" con destinazione d'uso "Agricola a valenza produttiva"**. Norme tecniche di attuazione ed indici: Unità minima aziendale = 15.000 mq; Ift = 0,013 mq/mq (residenziale) - 0,10 (non residenziale); distanza dai confini = 5,00 m; altezza max fabbricati = 7,50 m; distanza dai fabbricati = 10,00 m, (**Allegato IX.t**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TARSIA LOCALITÀ CORTO PASSO - SORRENTO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TARSIA località Corto Passo - Sorrento, della superficie commerciale di **64.265,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** ()

**terreno agricolo** in c.da Corto Passo - Sorrento a Tarsia.

Identificazione catastale:

- **foglio 47 particella 101** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe **seminativo 1**, superficie **50.822 mq**, reddito agrario 104,99 €, reddito dominicale 288,72 €, **intestato a**, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007, prot. n° CS 0628927, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 101** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe **uliveto 1**, superficie **3.523 mq**, reddito agrario 7,28 €, reddito dominicale 20,01 €, **intestato a**, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007, prot. n° CS 0628927, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 100, a nord con particelle n° 40, 41 e 60, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 18** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe **seminativo 2**, superficie **7.000 mq**, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 23,50 €, **intestato a**, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007, prot. n° CS 0172932, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**);
- **foglio 47 particella 18** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe **seminativo arborato 2**, superficie **2.920 mq**, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 9,05 €, **intestato a** erivante da tabella di variazione del 12/03/2007, prot. n° CS 0172932, trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. n° 262 del 03/10/2006.  
Coerenze: ad ovest con particella n° 101, a nord con particella n° 12, ad est con particella n° 18, (**Allegato III.e e III\*.g**).

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia dolcemente declive; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo, arboree: uliveto.



Foto n° 1 – Terreni in località Sorrento di Tarsia.



Foto n° 2 – Terreni in località Sorrento di Tarsia.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese, Terranova da Sibari, San Marco Argentano, Roggiano Gravina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Pietro e Paolo; Chiesa della Cintura; Chiesa Santa Maria del Seggio; Campo internamento di Ferramonti; Riserva naturale regionale del lago di Tarsia.

#### SERVIZI

spazi verde

buono

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km

al di sopra della media

autobus distante 1,3 Km

nella media

ferrovia distante 8 Km

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**terreno agricolo** in c.da Corto Passo - Sorrento a **Tarsia**.

terreno agricolo con soprassuolo ad indirizzo essenzialmente seminativo ubicato alla contrada c.da Corto Passo - Sorrento a Tarsia. Il terreno si trova in prossimità dello svincolo di Tarsia Sud dell'autostrada SA-RC e dista da essa 300 metri in linea d'aria. Ad esso si perviene dalla SP 241 nella zona Ferramonti, percorrendo poi una strada vicinale per buona parte asfaltata

La particella n° 101, di forma vagamente trapezoidale allungata, si estende longitudinalmente in direzione nord - sud per circa 550 metri, trasversalmente in direzione est - ovest per circa 100 metri ed esibisce giacitura dolcemente acclive con vergenza nord sud verso un compluvio naturale. Il suo soprassuolo è in larga parte ad indirizzo seminativo, (**Foto n° 1, Allegato X.m**).

La particella n° 18, di forma vagamente trapezoidale allungata, si estende longitudinalmente in

direzione nord - sud per circa 450 metri, trasversalmente in direzione est - ovest per circa 20 metri ed esibisce giacitura dolcemente acclive con vergenza nord sud verso un compluvio naturale. Il suo soprassuolo è in parte ad indirizzo seminativo, con presenza di essenze arboree, (**Foto n° 1, Allegato X.m**).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella n° 101 - seminativo 1	50.822,00	x	100 %	=	50.822,00
particella n° 18 - seminativo 2	7.000,00	x	100 %	=	7.000,00
particella n° 101 - uliveto 1	3.523,00	x	100 %	=	3.523,00
particella n° 18 - seminativo arborato 2	2.920,00	x	100 %	=	2.920,00
<b>Totale:</b>	<b>64.265,00</b>				<b>64.265,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2014

Fonte di informazione: Commissione provinciale espropri Cosenza

Descrizione: seminativo

Indirizzo: regione agraria n° 13 - Medio Crati Orientale

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.716,00 pari a 1,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2014

Fonte di informazione: Commissione provinciale espropri Cosenza

Descrizione: seminativo arborato

Indirizzo: regione agraria n° 13 - Medio Crati Orientale

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.933,00 pari a 1,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2014  
Fonte di informazione: Commissione provinciale espropri Cosenza  
Descrizione: uliveto  
Indirizzo: regione agraria n° 13 - Medio Crati Orientale  
Superfici principali e secondarie: 10000  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 18.185,00 pari a 1,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2019  
Fonte di informazione: www.idealista.it  
Descrizione: terreno pianeggiante non edificabile - cod. 16436456  
Indirizzo: vicino svincolo autostada SA/RC Tarsia nord  
Superfici principali e secondarie: 8330  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 7,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2019  
Fonte di informazione: www.trovaasa.net  
Descrizione: terreno seminativo - rif. 4132159, TC - 37634267 - Trib. Cosenza - Proc. Esec. n° 175/2010  
Indirizzo: c.da Padelli - Roggiano Gravina  
Superfici principali e secondarie: 22540  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 34.425,00 pari a 1,53 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente si osserva che il mercato dei terreni in esame, non risulta particolarmente dinamico e non offre parallelamente abbondanti dati di confronto in quanto le contrattazioni, avutesi in tempi recenti, riflettono corrispettivi dichiarati in atto di poco superiori ai valori di riferimento, questi ultimi convenzionali e bassi perchè correlati ai redditi dominicali iscritti in catasto, previsti dall'articolo 52 del D.P.R. n. 131/86, oltre i quali l'Agenzia delle Entrate non può procedere a rettifica dei valori ai fini dell'accertamento del reale prezzo di compravendita, cui commisurare la tassazione.

Dal punto di vista operativo, i parametri considerati nella ricerca dei valori da comparare sono stati essenzialmente: distanza dal centro abitato, posizione planoaltimetrica, colture presenti sul fondo condizioni vegetative e stato di manutenzione ed eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Ogni fattore extragricolo che non incide sulla redditività agricola (inedificabilità per la presenza di vincoli normativi e prescrizioni urbanistiche, ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici), è stato considerato all'atto della stima, come eventuale comodo/scomodo che influenza il valore normale del bene, in positivo/negativo, determinando così il suo più probabile valore reale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64.265,00 x 1,50 = **96.397,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
distanza dal centro abitato	-1.000,00
posizione piano altimetrica	1.500,00
condizioni vegetative e di manutenzione	500,00
presenza di uliveto	10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.397,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.397,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni similari oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti. Il criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei, sulla quale posizionare il bene da stimare sul "gradino" corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

Infatti, attraverso un'analisi comparata tra i dati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, quelli forniti dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria, quelli riguardanti i valori agricoli medi riferiti alla regione agraria n° 13 - alla quale appartiene il territorio comunale di Tarsia - ed i valori delle offerte di vendita al pubblico, è poi scaturito il valore medio unitario del terreno in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Tarsia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	terreno agricolo	64.265,00	0,00	107.397,50	107.397,50
				<b>107.397,50 €</b>	<b>107.397,50 €</b>

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€. 1.073,97**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.323,53**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 15.948,53**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 588,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.780,00**

data 11/10/2019

il tecnico incaricato  
Ing. DAVIDE FROIO