



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2022

GIUDICE:

Dott. Paone Alessandro

CUSTODE:

Dott. Emiliano Capano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Mondilla

CF: MNDMRA75L24A479C

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA ROTONDELLO 9

telefono: 0981483005

fax: 09811890375

email: mmondill@alice.it

PEC: mario.mondilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
103/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CROSIA Via G. Spadolini snc, della superficie commerciale di **114,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di locale commerciale (negozio categoria C/1) sito al piano terra di un Fabbricato di maggiore Consistenza di numero 4 piani f.t. oltre piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2403 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 1.549,37 Euro, indirizzo catastale: Via G. Spadolini, piano: Terra, intestato a ██████████ ██████████ derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2013 Pratica n. CS0195402 in atti dal 16/09/2013 MAGAZZINO-NEGOZIO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.280,50
Data della valutazione:	15/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero completamente; non risulta presente alcun arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2007 a firma di Notaio Pisano Pietro in Rossano ai nn. 80205 numero di Rep. di repertorio, iscritta il 11/12/2007 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 5578 R.P. e 43174 R.G., a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA SIBARITIDE - SPEZZANO ALBANESE, contro [REDACTED], derivante da Frazionamento in quota di ipoteca volontaria originaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 02/04/2004 ai R.P. 1213 e 9758 R.G. .

Importo ipoteca: 140.000 euro.

Importo capitale: 70.000 euro.

La formalità è riferita solamente a immobile Foglio 5 p.lla 2403 sub 8, (attuale sub 35 oggetto di perizia di stima)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/06/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 864 rep di repertorio, trascritta il 17/06/2022 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 18110 R.G. e 14858 R.P., a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare Tribunale di Castrovillari

pignoramento, stipulata il 28/04/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 524/2023 rep di repertorio, trascritta il 16/05/2023 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza ai nn. 15041 R.G. e 11509 R.P., a favore di Sagittaria Finance s.r.l. Unipersonale con sede in Milano p.iva 06040790963, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare Tribunale di Castrovillari

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/05/2000 a firma di notaio Pisano con sede in Rossano (CS) ai nn. 60205 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/05/2000 a Ufficio Registro di Rossano, trascritto il 13/05/2000 a Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn. 6767 R.P. e 9302 R.G..

Il titolo è riferito solamente a terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (ex Foglio 5 p.lla 1562)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/1995**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. per civile abitazione di numero quattro piani f.t. oltre copertura a tetto e piano interrato, di complessivi mc 3688 circa con negozi al piano terra, presentata il 15/03/1995 con il n. 6/1995 di protocollo, rilasciata il 20/09/2001 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 02/07/2007 con il n. 25 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. con le N.T.A. del Comune di Corigliano-Rossano - Norme per il superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/198); Norme di edilizia antisismica (Legge n. 10 del 05/11/1971) e Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001))
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Planimetria catastale; Visura catastale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente al periodo dell'esecuzione dell'opera e Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA ,)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile ricade in zona Espansione residenziale C 11 Lotto n. 7 della Lottizzazione Ascolillo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. n° 78/2010 del 31/05/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CROSIA VIA G. SPADOLINI SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CROSIA Via G. Spadolini snc, della superficie commerciale di **114,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locale commerciale (negoziato categoria C/1) sito al piano terra di un Fabbricato di maggiore Consistenza di numero 4 piani f.t. oltre piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2403 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 1.549,37 Euro, indirizzo catastale: Via G. Spadolini, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2013 Pratica n. CS0195402 in atti dal 16/09/2013 MAGAZZINO-NEGOZIO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

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 Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di stima è un negozio identificato al NCEU al Foglio 5 particella 2403 subalterno 35, zona censuaria 2, categoria C/1 classe 1 di consistenza di 100 mq e superficie catastale di 121 mq, rendita euro 1.549,37.

L'accesso al locale magazzino avviene dal porticato presente al piano terra e che insite attorno a tutto il fabbricato. Sono presenti 4 vetrina; il locale commerciale risulta dotato di saracinesca metallica esterna; sul lato sud-est del locale è presente una porta che permette l'accesso ad un terrazzo chiuso da muretti di circa 1 metro, si proprietà esclusivo del locale commerciale e di dimensioni di circa 22 mq.

L'immobile risulta completamente pavimentato con piastrelle in monocottura e le pareti risultano intonacate, con intonaco del tipo civile, e risultano tinteggiate con colori tenui. E' presente all'interno un vano destinato a bagno con water e lavandino; le pareti risultano completamente piastrellate per un'altezza di 2 metri.

L'immobile oggetto di stima è un immobile di tipo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, di 5 piani fuori terra e piano interrato.

Le pareti esterne risultano avere uno spessore di circa 30 cm, invece le pareti interne in tramezzi di spessore di 10 cm; la struttura portante risulta in cemento armato con solai laterocementizi.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il locale commerciale, come anche il bagno, sono dotati di finestre che garantiscono un'adeguata illuminazione e areazione. I vani di finestre e del portone di ingresso sono dotati di soglie di marmo. Gli infissi esterni (finestra del bagno e vetrine varie di ingresso) sono in alluminio. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento. L'impianto idrico-sanitario è di discreta fattura, realizzato nel bagno, regolarmente collegato alle reti di adduzione dell'acqua potabile e a quelli degli scarichi fognari pubblici. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, e a prima vista, risulta completo e funzionante. L'immobile ricade nelle tipologie di edifici per cui è necessario la redazione dell'APE, nel caso di compravendite, locazioni o a seguito di interventi importanti di miglioramenti energetici. Non risulta allo stato attuale essere presente l'attestazione di prestazione. Tale immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e mai stato finanziato, anche in parte, con risorse pubbliche.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	108,00	x	100 %	=	108,00
terrazzo	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	130,00				114,60

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un modesto dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, impianti esistenti, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad altri negozi, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolarità Edilizia, agibilità, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario del bene.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale che risulta buona; fronte negozio dovrebbe inoltre essere realizzata una strada prevista nella lottizzazione con aree parcheggi, che porterà una maggiore funzionalità e dotazione del negozio oltre a rendere appetibile e con aumento del valore dell'immobile stesso. Si è tenuto conto anche del grado delle finiture di medio livello e della vetustà dell'edificio, considerando che l'immobile risulta essere stato edificato successivamente all'anno 2001. da del rilascio della Concessione Edilizia; il fabbricato risulta come descritto in un discreto stato conservativo che fa sì che sia mantenuto un valore discreto di contrattazione in una zona con presenza di attività commerciali e appartamenti, che fa sì che il mercato della zona sia alquanto vivace anche se pur sempre con moderate trattative di compravendita, legate anche al momento storico.

Non meno importante elemento di valutazione, è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare approfondita attraverso numerosissime valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellati ricavati da altre fonti.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato determinato a seguito di indagine di mercato su

immobili simili esistenti ed in vendita nel territorio comunale, e determinandolo in funzione della destinazione, a cui vengono detratti i costi per la regolarizzazioni dello stesso, viste le non congruità elencate nella sezione delle regolarità urbanistiche, edilizie, catastali, rispetto al titolo edilizio assentito o ai dati contenuti nel database dell' Agenzia dell' Entrate.

Dalla ricerche effettuate sono stati rilevati annunci immobiliari, oltre a rivolgersi a tecnici della zona per richiedere valori medi di contrattazione immobiliare per tali immobili che hanno riferito valori tra i 900-1.250,00 euro a mq.

Queste ulteriori indagini di mercato, sono state effettuate in loco, con informazioni acquisite con interviste dirette con tecnici del settore, in riferimento alle quali, i prezzi di mercato riscontrati per immobili aventi caratteristiche similari,

I risultati invece dalla ricerca dei valori determinati dall' O.M.I. indica i prezzi medi di quest'ultima fonte dell'Agenzia delle Entrate, derivanti per negozi di pari caratteristiche, risultano essere compresi tra un minimo di 640,00 €/mq ed un massimo di 910,00 €/mq per i negozi della zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima, in stato conservativo discreto, per un valore medio pari ad 775,00 €/mq di Superficie lorda. Sicuramente il valore massimo si allinea maggiormente a quello del caso specifico , essendo l'immobile oggetto di stima collocato in zona nuova di espansione e di recente costruzione con una appetibilità più spinta.

Alla luce delle dotazioni dell'immobile e delle considerazioni enunciate sopra, dei valori desunti da tecnici operanti in zona (da parte di agenzie immobiliari operanti nella zona o da annunci di immobili), dai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona, la posizione, si stima il piu' probabile valore di mercato pari ad € 1.050,00 €/mq, considerati i valori medi dei dati pervenuti, con un valore coerente e prudentiale anche per il periodo storico di contrazione delle vendite immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,60 x 1.050,00 = **120.330,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.330,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.330,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per gli immobili in oggetto sono quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perche' il confronto e' fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui e' ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili. Sono state assunte inoltre informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti pubblici del territorio e altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza relativo ai dati del Comune di Crosia, ufficio del registro di Corigliano-Rossano e Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: delle zone limitrofe a Crosia, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - II semestre 2022, ed inoltre: Informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori) e tecnici (geometri, ingegneri, architetti) operanti sul territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	114,60	0,00	120.330,00	120.330,00
				120.330,00 €	120.330,00 €

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: **€. 120.330,00**

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: **€. 18.049,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.280,50**

data 15/06/2023

il tecnico incaricato
Mario Mondilla