



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE SPA PROCURATRICE DELLA CASTELLO FINANCE SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Aleesandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Vittoria Novellis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARLO SANTO

CF: SNTCRL75A271441T
con studio in ROSSANO (CS) VIA FELLINO, 30
telefono: 0983534756
email: carlo.santo1975@gmail.com
PEC: carlo.santo1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Casa degli uccelli, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **7.330,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il terreno di cui alla relazione di valutazione in usufrutto al debitore, si trova nel Comune di Corigliano Rossano area di Corigliano (CS) in c/da "Casa degli uccelli", ubicato in una zona periferica di natura agricola, confinante da tutti i lati con altre proprietà sempre di natura agricola coltivate in gran parte ad uliveti ed in parte ad agrumeti, con accesso dalla strada SP n. 195 fino all'innesto con una stradina interpodereale posta a nord della proprietà.

La maggior parte del fondo agricolo risulta coltivato ad uliveto di medio fusto, avente una morfologia collinare situato tra le quote 82 e 110 mt s.l.m., contraddistinta da pendenze medie pressochè uniformi, che ne consentono una discreta coltivazione anche tramite mezzi meccanici. La parte più a valle è coltivata in parte ad agrumeto per una superficie di mq. 2900 mentre la restante parte più scoscesa è coltivata ad uliveto di piantagione sparsa per una superficie di mq. 4330 . L'intero fondo non è delimitato da recinzioni, anche se da tre lati si evidenziano tipi di coltivazione differenti che ne consentono l'individuazione sul posto.

Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe uliveto cl. 3, superficie 7330, reddito agrario 18,93 €, reddito dominicale 15,14 €, indirizzo catastale: c/da casa degli uccelli, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini coerenti con lo stato dei luoghi

Presenta , un'orografia terreno parzialmente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto con agrumeto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 7.330,00 m |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 4.398,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 4.398,00 |
| Data della valutazione: | 17/12/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 182 di repertorio, trascritta il 04/03/2022 a Cosenza ai nn. 6233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.
Pignoramento dell'usufrutto per la quota 1/1

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO INEFFICACIA PARZIALE (dal 02/05/1990 fino al 19/06/2017), con atto stipulato il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 234 di repertorio, trascritto il 09/03/2018 a Cosenza ai nn. 6004.
ATTO GIUDIZIARIO INEFFICACIA PARZIALE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/1990 fino al 31/01/1994), con atto stipulato il 02/05/1990 a firma di notaio Maria Ferrari Graziadio ai nn. 0 di repertorio, trascritto il 04/05/1990 a Cosenza ai nn. 10617.
Atto giudiziario" dichiarazione di invalidità di trascrizione form. 2528 rp 2778 rg del 31-01-1994 a favore Banca del Sud spa contro -----

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/06/2015 fino al 19/06/2017), con atto stipulato il 05/06/2015 a firma di notaio Borromeo Antonio ai nn. 70662 di

repertorio, trascritto il 01/07/2015 a Cosenza ai nn. 12244

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato urbanistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: trattasi di terreno agricolo)
L'immobile risulta .

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA CASA DEGLI UCCELLI, FRAZIONE
CORIGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Casa degli uccelli, frazione Corigliano, della superficie commerciale di **7.330,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il terreno di cui alla relazione di valutazione in usufrutto al debitore, si trova nel Comune di Corigliano Rossano area di Corigliano (CS) in c/da "Casa degli uccelli", ubicato in una zona periferica di natura agricola, confinante da tutti i lati con altre proprietà sempre di natura agricola coltivate in gran parte ad uliveti ed in parte ad agrumeti, con accesso dalla strada SP n. 195 fino all'innesto con una stradina interpoderale posta a nord della proprietà.

La maggior parte del fondo agricolo risulta coltivato ad uliveto di medio fusto, avente una morfologia collinare situato tra le quote 82 e 110 mt s.l.m., contraddistinta da pendenze medie pressochè uniformi, che ne consentono una discreta coltivazione anche tramite mezzi meccanici. La parte più a valle è coltivata in parte ad agrumeto per una superficie di mq. 2900 mentre la restante parte più scoscesa è coltivata ad uliveto di piantagione sparsa per una superficie di mq. 4330 . L'intero fondo non è delimitato da recinzioni, anche se da tre lati si evidenziano tipi di coltivazione differenti che ne consentono l'individuazione sul posto.

Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe uliveto cl. 3, superficie 7330, reddito agrario 18,93 €, reddito dominicale 15,14 €, indirizzo catastale: c/da casa degli uccelli, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini coerenti con lo stato dei luoghi

Presenta , un'orografia terreno parzialmente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto con agrumeto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km

mediocre 

ferrovia distante 6 km

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 7.330,00 | x | 100 % | = | 7.330,00 |
| Totale: | 7.330,00 | | | | 7.330,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.330,00 x 2,00 = **14.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 14.660,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 4.398,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, oltre aver effettuato una ricerca approfondita presso le agenzie immobiliari di zona comparando terreni simili compravenduti, il sottoscritto ha valutato anche i parametri ad ettaro dei dati pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza (V.A.M.) in funzione dell'effettiva coltura praticata. Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Vam regione Calabria

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 | 7.330,00 | 0,00 | 14.660,00 | 4.398,00 |
| | | | | 14.660,00 € | 4.398,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. I definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni perdita di valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nella zona circostante l'immobile

suddetto, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere il bene in altre particelle ma lasciare il fondo come attualmente si trova.

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: €. 4.398,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale eale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e pe l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nell stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.398,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **806,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il terreno di cui alla relazione di valutazione in usufrutto al debitore, si trova nel Comune di Corigliano Rossano area di Corigliano (CS) in c/da "Piragineti", ubicato in una zona periferica di natura agricola, confinante da tre i lati con altre proprietà sempre di natura agricola coltivate in gran parte ad uliveti ed in parte ad agrumeti, e da un lato con fabbricato stessa ditta p.lla 1964. L'accesso avviene dalla ex statale 106 con passaggio tra i due fabbricati p.lla 165 e 479 fino al raggiungimento della corte part.lla 164 formante lo stesso lotto.

La maggior parte del fondo agricolo formato dalle due particelle n. 131 e 137 risulta incolto con all'interno un capannone privo di titolo autorizzativo da demolire non recuperabile urbanisticamente. Il terreno ha una morfologia pianeggiante situato tra le quote 35 e 37 mt s.l.m. La parte più a valle è coltivata in parte ad agrumeto, ma ricadente fuori dalle particelle catastali in esame, in quanto esistente uno sconfinamento nella parte verso il terreno a valle di circa ml. 60 ricadenti in zona demaniale non considerata nella presente valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, ne tanto meno di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl. 1, superficie 486, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 3,26 €, indirizzo catastale: c/da Piragineti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini coerenti con lo stato dei luoghi
- foglio 21 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe uliveto cl. 2, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,49 €, indirizzo catastale: c/da Piragineti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini non coerenti con lo stato dei luoghi esistente uno sconfinamento verso il torrente di porzione di terreno della lunghezza di circa ml. 60.00

Presenta , un'orografia Terreno prettamente pianeggianteIl terreno

B Deposito agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locali di deposito formati un unico corpo, ad un piano fuori terra rappresentati al cui interno è presente materiale di vario genere e legna, realizzati in muratura ordinaria con copertura in ferro e lastre di eternit, il tutto

privo di rifiniture interne con la presenza di un impianto elettrico pressochè approssimato con pavimento in cemento quasi allo stato rustico. La superficie complessiva commerciale lorda dei due locali deposito è di mq. 115 con una superficie netta di mq. 95, con altezze interne variabili da mt. 250 a mt. 310. *L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 media. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 164 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: conforme

- foglio 21 particella 164 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

C **Deposito agricolo** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **195,50** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale di deposito oggi accatastato come autorimessa con adiacente area urbana di pertinenza, ubicato al piano seminterrato al cui interno è presente materiale di vario genere, realizzato in muratura ordinaria facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nei primi anni 70, il tutto con rifiniture interne mediocri con la presenza di un impianto elettrico e pavimento in mattonelle tipo ceramica. La superficie complessiva commerciale lorda del locale è di mq. 180 con una superficie netta di mq. 140. Lo stesso ha la stessa tipologia di destinazione d'uso sia come deposito che come autorimessa, avendo le stesse caratteristiche, ma da regolarizzare urbanisticamente a secondo di quella scelta da destinare. *L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 143 mq, rendita 199,40 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: conforme

- foglio 21 particella 165 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria F/1, consistenza 155 mq, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.116,50 m |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.848,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 2.848,00 |
| Data della valutazione: | 17/12/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale** attiva, stipulata il 11/08/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 15037 di repertorio, iscritta il 23/08/2005 a Cosenza ai nn. 32392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 164370,70.

Importo capitale: € 82135,35.

La formalità è riferita solamente a Riferita alle particelle terreni in Rossano foglio n. 21 p.lle 131-137, foglio 20 p.lle 28/c e 29/c.

Si precisa che le particelle ex 28/c e 29/c riportate nel foglio 20 sono nel foglio 21 ed hanno generato anche le praticelle urbane oggi 164 e 165

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 182 di repertorio, trascritta il 04/03/2022 a Cosenza ai nn. 6233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Pignoramento dell'usufrutto per la quota 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non vi sono spese condominiali trattasi di fabbricato unifamiliare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/06/2015), con atto stipulato il 05/06/2015 a firma di notaio Borromeo Antonio ai nn. 70662 di repertorio, trascritto il 01/07/2015 a Cosenza ai nn. 12244.

Il titolo è riferito solamente a Usufrutto in testa al debitore -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO INEFFICACIA PARZIALE (dal 02/05/1990 fino al 19/06/2017), con atto stipulato il 19/06/2017 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 234 di repertorio, trascritto il 09/03/2018 a Cosenza ai nn. 6004.
ATTO GIUDIZIARIO INEFFICACIA PARZIALE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/1990 fino al 31/01/1994), con atto stipulato il 02/05/1990 a firma di notaio Maria Ferrari Graziadio ai nn. 0 di repertorio, trascritto il 04/05/1990 a Cosenza ai nn. 10617.
Atto giudiziario" dichiarazione di invalidità di trascrizione form. 2528 rp 2778 rg del 31-01-1994 a favore Banca del Sud spa contro -----

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione (dal 16/11/2009 fino al 05/06/2015), registrato il 24/09/2012 a Rossano ai nn. 631, trascritto il 11/10/2012 a Cosenza ai nn. 24455

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono edilizio L. 47/85, presentata il 30/09/1986 con il n. 15178 di protocollo, rilasciata il 08/11/2013 con il n. 86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Riferita alle unità foglio n. 21 p.lla 164 sub 1 e 4 e particella n. 165 sub 3 oggi sub 10

Nulla osta Edilizio **N. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a due piani, rilasciata il 26/04/1973 con il n. 15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Parte del piano seminterrato e terra del fabbricato particella n. 165 le cui difformità sono state condonate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato urbanistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locali depositi di cui al foglio n. 21 particella 164 sub 1 e 4

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e variazione della destinazione rispetto alla C.E. in sanatoria cambio da C/2 a C/6 senza titolo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche e sanzione amministrativa: €1.500 00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al foglio n. 21 particella 165 sub 10 ex sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche e catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al foglio n. 21 particella 165 sub 10 ex sub 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno delle particelle in gran parte nella n. 131 insiste struttura muraria di circa 300 mq privo di ogni titolo autorizzativo da demolire non recuperabile in muratura con copertura in eternit (normativa di riferimento: trattasi di terreno agricolo ricadente in area a vincolo paesaggistico)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per la demolizione e smaltimento capannone come da computo: €13.008,75

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI SNC, FRAZIONE PIRAGINETI DI ROSSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **806,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Il terreno di cui alla relazione di valutazione in usufrutto al debitore, si trova nel Comune di Corigliano Rossano area di Corigliano (CS) in c/da "Piragineti", ubicato in una zona periferica di natura agricola, confinante da tre i lati con altre proprietà sempre di natura agricola coltivate in gran parte ad uliveti ed in parte ad agrumeti, e da un lato con fabbricato stessa ditta p.lla 1964. L'accesso avviene dalla ex statale 106 con passaggio tra i due fabbricati p.lla 165 e 479 fino al raggiungimento della corte p.lla 164 formante lo stesso lotto.

La maggior parte del fondo agricolo formato dalle due particelle n. 131 e 137 risulta incolto con all'interno un capannone privo di titolo autorizzativo da demolire non recuperabile urbanisticamente. Il terreno ha una morfologia pianeggiante situato tra le quote 35 e 37 mt s.l.m. La parte più a valle è coltivata in parte ad agrumeto, ma ricadente fuori dalle particelle catastali in esame, in quanto esistente uno sconfinamento nella parte verso il terreno a valle di circa ml. 60 ricadenti in zona demaniale non considerata nella presente valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, ne tanto meno di proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl. 1, superficie 486, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 3,26 €, indirizzo catastale: c/da Piragineti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini coerenti con lo stato dei luoghi
- foglio 21 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe uliveto cl. 2, superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,49 €, indirizzo catastale: c/da Piragineti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini non coerenti con lo stato dei luoghi esistente uno sconfinamento verso il torrente di porzione di terreno della lunghezza di circa ml. 60.00

Presenta , un'orografia Terreno prettamente pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

SERVIZI

| | | |
|-------------------|-------------------------|--|
| campo da tennis | scarso | |
| farmacie | scarso | |
| ospedale | al di sotto della media | |
| scuola elementare | al di sotto della media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno agricolo | 806,00 | x | 100 % | = | 806,00 |
| Totale: | 806,00 | | | | 806,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 806,00 x 10,00 = **8.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.418,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI SNC, FRAZIONE PIRAGINETI DI ROSSANO

DEPOSITO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Deposito agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locali di deposito formati un unico corpo, ad un piano fuori terra rappresentati al cui interno è presente materiale di vario genere e legna, realizzati in muratura ordinaria con copertura in ferro e lastre di eternit, il tutto

privo di rifiniture interne con la presenza di un impianto elettrico pressochè approssimato con pavimento in cemento quasi allo stato rustico. La superficie complessiva commerciale lorda dei due locali deposito è di mq. 115 con una superficie netta di mq. 95, con altezze interne variabili da mt. 250 a mt. 310. ***L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 media. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 164 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 46,58 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme
- foglio 21 particella 164 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

SERVIZI

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|--------------|---------------------|
| livello di piano: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| locali di deposito p.lla 164 | 115,00 | x | 100 % | = | 115,00 |
| Totale: | 115,00 | | | | 115,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 150,00 = **17.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.250,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.175,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI SNC, FRAZIONE PIRAGINETI DI ROSSANO

DEPOSITO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Deposito agricolo a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **195,50** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale di deposito oggi accatastato come autorimessa con adiacente area urbana di pertinenza, ubicato al piano seminterrato al cui interno è presente materiale di vario genere, realizzato in muratura ordinaria facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nei primi anni 70, il tutto con rifiniture interne mediocri con la presenza di un impianto elettrico e pavimento in mattonelle tipo ceramica. La superficie complessiva commerciale lorda del locale è di mq. 180 con una superficie netta di mq. 140. Lo stesso ha la stessa tipologia di destinazione d'uso sia come deposito che come autorimessa, avendo le stesse caratteristiche, ma da regolarizzare urbanisticamente a secondo di quella scelta da destinare. *L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00

mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 143 mq, rendita 199,40 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme
- foglio 21 particella 165 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria F/1, consistenza 155 mq, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

SERVIZI

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| livello di piano: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-----------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locale a piano seminterrato | 180,00 | x | 100 % | = | 180,00 |
| Area urbana circostante | 155,00 | x | 10 % | = | 15,50 |
| Totale: | 335,00 | | | | 195,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne l'area urbana è stata considerata in misura del 10% dell'attuale superficie complessiva al fine di ottenere per la stessa un valore consono della stessa di € 3100,00 pari all'attuale prezzo di mercato medio di € 20,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,50 x 175,00 = **34.212,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.212,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.263,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, oltre aver effettuato una ricerca approfondita presso le agenzie immobiliari di zona comparando terreni simili compravenduti, il sottoscritto ha valutato anche i parametri ad ettaro dei dati pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza (V.A.M.) in funzione dell'effettiva coltura praticata. Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. La stima sintetica comparativa parametrica per quanto concerne i locali deposito è stata eseguita riferendosi al parametro metro quadro, confrontando agenzia immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Vam regione Calabria e "Omi" 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 | 806,00 | 0,00 | 8.060,00 | 2.418,00 |
| B | Deposito agricolo | 115,00 | 0,00 | 17.250,00 | 5.175,00 |
| C | Deposito agricolo | 195,50 | 0,00 | 34.212,50 | 10.263,75 |
| | | | | 59.522,50 € | 17.856,75 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. I definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dall divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni perdita di valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati all scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nella zona circostante l'immobile suddetto, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere i beni in altre unità ma di formare un unico lotto di vendita formato dai locali deposito e attuale autorimessa particella 165 situati alla stessa quota con tutto il terreno agricolo confinante e area urbana sub 9 partiella 165 posta allo stesso livello .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.008,75**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.848,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale eale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e pe l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nell stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.848,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito e/o magazzino** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale di deposito ubicato al piano terra al cui interno è presente materiale di vario genere anche di arredo, realizzato in muratura ordinaria facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nei primi anni 70, il tutto con rifiniture interne mediocri con la presenza di un impianto elettrico, ma privo di impianto termico con pavimentazione in mattonelle in scoglie di marmo ed infissi in alluminio. La superficie complessiva commerciale lorda del locale è di mq. 100 con una superficie netta di mq. 80. Lo stesso è stato realizzato con N.O. Edilizio 15/1973 munito di autorizzazione di agibilità del 24/01/1974. L'immobile ha diritto anche ai beni comuni sub 4 scala e sub 7 corte. **L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 81 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

B **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **125,40** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al primo piano con accesso dalla scala sub 4 comune con sub 6 piano terra formante unico lotto. L'immobile si riferisce ad una unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto complessivamente da 2 piani fuori terra ed un seminterrato. Al fabbricato si accede direttamente dalla strada statale ex 106 jonica ed il fabbricato non è dotato di ascensore. L'immobile rilevato planimetricamente nel sopralluogo si articola nel seguente modo: dall'entrata dotata di portone caposcala si entra in un corridoio dal quale si accede ad una cucina, una zona soggiorno salotto, n. 2 camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq. 120, una superficie netta di mq. 100 ed una superficie di accessori balconi di mq. 18. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ma dotato di impianto elettrico. Gli infissi sono in alluminio all'interno con persiane all'esterne, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburato. I pavimenti dei vari ambienti sono in scaglie di marmo mentre il rivestimento del bagno risulta in porcellana così come il pavimento dello stesso. Lo stesso è stato realizzato in difformità al N.O. Edilizio 15/1973 ma regolarizzato successivamente con C.E. in sanatoria legge 47/85 n. 85 del 08/11/2013 L'immobile ha diritto anche ai beni comuni sub 4 scala e sub 7 corte. **L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 107,94 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 225,40 m |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 17.286,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 17.286,00 |
| Data della valutazione: | 17/12/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 182 di repertorio, trascritta il 04/03/2022 a Cosenza ai nn. 6233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.
Pignoramento dell'usufrutto per la quota 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Non vi sono spese condominiali trattasi di fabbricato unifamiliare | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/06/2015), con atto stipulato il 05/06/2015 a firma di notaio Borromeo Antonio ai nn. 70661 di repertorio, trascritto il 01/07/2015 a Cosenza ai nn. 12244.

Il titolo è riferito solamente a Usufrutto in testa al debitore -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/1990 fino al 16/11/2009), con atto stipulato il 02/05/1990 a firma di notaio Maria Ferrari Graziadio ai nn. 0 di repertorio, trascritto il 04/05/1990 a Cosenza ai nn. 10617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione (dal 16/11/2009 fino al 05/06/2015), registrato il 24/09/2012 a Rossano ai nn. 631, trascritto il 11/10/2012 a Cosenza ai nn. 24455

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta Edilizio N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a due piani, rilasciata il 26/04/1973 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 24/01/1974.

Il titolo è riferito solamente a Parte del piano seminterrato e terra del fabbricato particella n. 165 conformità del piano terra sub 6

Concessione edilizia in sanatoria N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condonò edilizio L. 47/85, presentata il 30/09/1986 con il n. 15178 di protocollo, rilasciata il 08/11/2013 con il n. 85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Riferita alle unità foglio n. 21 p.lla 165 sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI SNC, FRAZIONE PIRAGINETI DI
ROSSANO

DEPOSITO E/O MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito e/o magazzino a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale di deposito ubicato al piano terra al cui interno è presente materiale di vario genere anche di arredo, realizzato in muratura ordinaria facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato nei primi anni 70, il tutto con rifiniture interne mediocri con la presenza di un impianto elettrico, ma privo di impianto termico con pavimentazione in mattonelle in scglie di marmo ed infissi in alluminio. La superficie complessiva commerciale lorda del locale è di mq. 100 con una superficie netta di mq. 80. Lo stesso è stato realizzato con N.O. Edilizio 15/1973 munito di autorizzazione di agibilità del 24/01/1974. L'immobile ha diritto anche ai beni comuni sub 4 scala e sub 7 corte. *L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 81 mq, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

SERVIZI

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| ospedale | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|----------|---------------------|
| superstrada distante 2 km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---------------------------|----------|---------------------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| livello di piano: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Deposito a piano terra | 100,00 | x | 100 % | = | 100,00 |
| Totale: | 100,00 | | | | 100,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 200,00 = **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI SNC, FRAZIONE PIRAGINETI DI ROSSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti snc, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **125,40** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Appartamento al primo piano con accesso dalla scala sub 4 comune con sub 6 piano terra formante unico lotto. L' immobile si riferisce ad una unità immobiliare ubicata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto complessivamente da 2 piani fuori terra ed un seminterrato . Al fabbricato si accede direttamente dalla strada statale ex 106 jonica ed il fabbricato non è dotato di ascensore. L'immobile rilevato planimetricamente nel sopralluogo si articola nel seguente modo:

dall'entrata dotata di portone caposcala si entra in un corridoio dal quale si accede ad una cucina, una zona soggiorno salotto, n. 2 camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq. 120, una superficie netta di mq. 100 ed una superficie di accessori balconi di mq. 18. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ma dotato di impianto elettrico. Gli infissi sono in alluminio all'interno con persiane all'esterne, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburato. I pavimenti dei vari ambienti sono in scaglie di marmo mentre il rivestimento del bagno risulta in porcellana così come il pavimento dello stesso. Lo stesso è stato realizzato in difformità al N.O. Edilizio 15/1973 ma regolarizzato successivamente con C.E. in sanatoria legge 47/85 n. 85 del 08/11/2013 L'immobile ha diritto anche ai beni comuni sub 4 scala e sub 7 corte. **L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 165 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 107,94 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: conforme

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

SERVIZI

| | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| ospedale | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|----------|---------------------|
| superstrada distante 2 km | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---------------------------|----------|---------------------|

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| livello di piano: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è dotato di certificazione APE da redigere in caso di trasferimento.

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 |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento 1 piano | 120,00 | x | 100 % | = | 120,00 |
| Accessori balconi | 18,00 | x | 30 % | = | 5,40 |
| Totale: | 138,00 | | | | 125,40 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne i balconi sono stati calcolati al 30% della loro superficie al fine di ottenere il prezzo di mercato al mq praticato nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,40 x 300,00 = **37.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.286,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro metro quadro, confrontando agenzia immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" 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 | Deposito e/o magazzino | 100,00 | 0,00 | 20.000,00 | 6.000,00 |
| B | appartamento | 125,40 | 0,00 | 37.620,00 | 11.286,00 |
| | | | | 57.620,00 € | 17.286,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. I definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dall divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni perdita di valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati all scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nella zona circostante l'immobil suddetto, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere i beni in altre unità ma di formare un unico lotto di vendita formato dal locale deposito a piano terra e dall'abitazione a primo piano.

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: **€. 17.286,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale eale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e pe l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nell stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.286,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito di natura agricola** a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti 375, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Locale di deposito di natura agricola di vecchia costruzione ad un piano fuori terra al cui interno è presente materiale di vario genere e legna, realizzato in muratura ordinaria con copertura tegole, il tutto

privo di rifiniture interne con la presenza di un impianto elettrico pressochè approssimato con pavimento in mattoni in cotto quasi allo stato rustico. L'accesso avviene direttamente dalla ex strada statale 106 jonica attraverso uno spazio creato tra le particelle n. 33 e 549 identificato dalla particella n. 34. La superficie complessiva commerciale lorda è di mq. 40 con una superficie netta di mq. 30, con altezze interne variabili da mt. 2.30a mt. 3.30. Allo stato attuale tale deposito è collegato con altri locali di proprietà Converso ricadenti nella particella n. 36. ***L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche.***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 569 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: La planimetria e lo stato dei luoghi non coincidono in quanto l'edificio di vecchia costruzione è formato da piu' unità di vecchia costruzione variate nel tempo ma non regolarizzate sia planimetricamente che con i titoli di proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 40,00 m |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 700,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 700,00 |
| Data della valutazione: | 17/12/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile per come dichiarato nel verbale di sopralluogo sempre stato in possesso della madre dei

signori Converso Francesco e Converso Rosanna, mai regolarizzato ai fini di trascrizione per dimenticanza trascorsa nel tempo, oggi in ditta ai signori Converso per ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE redatto dal notaio Umberto Calabrò di Corigliano in data 26/10/2022 successivamente all'iscrizione del pignoramento. Tale problematica venne anche segnalata presso il Dirigente U.T.E. di Cosenza, dai signori ----- e ----- madre dei signori -----, nel 20/03/1990 allegando a tale segnalazione una planimetria, il tutto fornito dal sig.-----tutto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 182 di repertorio, trascritta il 04/03/2022 a Cosenza ai nn. 6233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.
Pignoramento dell'usufrutto per la quota 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

non vi sono spese condominiali in quanto trattasi di piccolo locale di deposito in zona extraurbana

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE

ACCERTA L'USUCAPIONE (dal 26/10/2022), con atto stipulato il 26/10/2022 a firma di Notaio Umberto Calabrò ai nn. 6126 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. 32883

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/1990 fino al 26/10/2022), con atto stipulato il 02/05/1990 a firma di notaio Maria Ferrari Graziadio ai nn. 0 di repertorio, trascritto il 04/05/1990 a Cosenza ai nn. 10617

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore all'anno 1967 fuori dal perimetro urbano, riscontrabile da vecchie cartografie e dalla tipologia costruttiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità di fatto unità con i locali di proprietà dei signori Converso ricadenti nelle particelle n. 36 e 183 confinanti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C/DA PIRAGINETI 375, FRAZIONE PIRAGINETI DI ROSSANO

DEPOSITO DI NATURA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

Deposito di natura agricola a CORIGLIANO-ROSSANO c/da Piragineti 375, frazione Piragineti di Rossano, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale di deposito di natura agricola di vecchia costruzione ad un piano fuori terra al cui interno è presente materiale di vario genere e legna, realizzato in muratura ordinaria con copertura tegole, il

tutto

privo di rifiniture interne con la presenza di un impianto elettrico pressochè approssimato con pavimento in mattoni in cotto quasi allo stato rustico. L'accesso avviene direttamente dalla ex strada statale 106 jonica attraverso uno spazio creato tra le particelle n. 33 e 549 identificato dalla particella n. 34. La superficie complessiva commerciale lorda è di mq. 40 con una superficie netta di mq. 30, con altezze interne variabili da mt. 2.30a mt. 3.30. Allo stato attuale tale deposito è collegato con altri locali di proprietà Converso ricadenti nella particella n. 36. **L'immobile in perizia, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 569 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: c/da Piragineti, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La planimetria e lo stato dei luoghi non coincidono in quanto l'edificio di vecchia costruzione è formato da più unità di vecchia costruzione variate nel tempo ma non regolarizzate sia planimetricamente che con i titoli di proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Corigliano e Codex purpureo di Rossano.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Deposito agricolo | 40,00 | x | 100 % | = | 40,00 |
| Totale: | 40,00 | | | | 40,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 100,00 = **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro metro quadro, confrontando agenzie immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare "Omi" 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 | Deposito di natura agricola | 40,00 | 0,00 | 4.000,00 | 1.200,00 |

4.000,00 €

1.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. I definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dall divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni perdita di valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati all scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nella zona circostante l'immobile suddetto, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere i beni in altre unità ma di formare un unico lotto di vendita formato dal locale deposito.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale eale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e pe l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nell stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 700,00

data 17/12/2022

il tecnico incaricato
CARLO SANTO