



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

grogu spv srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

D.ssa Domenica Gallo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Borromeo

CF: BRRFNC77E21C002R

con studio in TERRANOVA DA SIBARI (CS) VIA T. CAMPANELLA, 11

telefono: 0981957009

email: francescoborromeo@libero.it

PEC: francesco.borromeo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
73/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Ingresso Indipendente** a CALOPEZZATI RIONE SAN BIAGIO 4, della superficie commerciale di **137,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto destinato ad abitazione, è disposto sui piani terra, primo e sottotetto, è dotato di ingresso indipendente, corte di pertinenza e si presenta con struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento, murature in laterizio, intonaci interni, intonaci esterni e tinteggiatura.

Il Piano Terra è composto da Cucina (mq 17.95), Soggiorno (mq 14.27), Lavanderia (mq 1.75), Ripostiglio (mq 3.52) e Vano Scala per accedere al piano superiore.

Il Piano Primo è adibito interamente a zona notte ed è composto da n. Camera 1 (mq 13.21), Camera 2 (mq 8.91), Camera 3 (mq 7.11), Camera 4 (mq 7.42), Bagno (mq 4.88), Ripostiglio (mq 2.78), Corridoio (mq 6.82), Balconi (mq 4.00) e Vano Scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.72. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 421 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: RIONE SAN BIAGIO, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Rossano il 10/01/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/07/2005 ai nn. 26086/13118.

Coerenze: Confinante con Strada Comunale, proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]
Dotata di corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.254,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.254,83
Data della valutazione:	01/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 15/09/2023, lo scrivente Ctu unitamente al Custode Giudiziario D.ssa Domenica Gallo hanno effettuato le operazioni peritali presso il suddetto immobile, durante le stesse si è appurato che l'immobile in oggetto risulta abitato dalla sig.ra debitrice e dal proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile in oggetto, risultano presenti le formalità pregiudizievoli qui di seguito descritte:

4.1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Antonio Borromeo in data 05/09/2008, repertorio 63407/23091, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/09/2008 ai nn. 31993/4422 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti - S.P.A. con sede in Chieti (CH), C.F.: 00098470693 e contro la signora debitrice, proprietaria per 1/1, per somma complessiva di euro 120.000,00 (capitale euro 60.000,00).

4.2) Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficio Giudiziario Unep del Tribunale di Castrovillari in data 08/06/2023, rep. 834, trascritto presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/07/2023 ai nn. 21791/16765 a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 05197150260 e contro la signora debitrice, proprietaria per 1/1.

Quanto sopra riportato è stato desunto dalle ispezioni ipotecarie eseguite il 27/11/2023.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente stima è pervenuto alla signora debitrice, con sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Rossano il 10/01/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/07/2005 ai nn. 26086/13118.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 15/09/2023 lo scrivente Ctu ha presentato al Comune di Calopezzati richiesta per ricevere copia dell'eventuale Concessione Edilizia con la quale è stato realizzato l'immobile in oggetto, nonché copia di eventuali altri titoli edilizi inerenti lo stesso immobile.

In data 08/11/2023 l'Ufficio preposto ha inviato una Pec allo scrivente con la quale ha comunicato che agli dello stesso Ufficio non sono presenti documenti cartacei e/o informatici inerenti la pratica oggetto della richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona "B1" (satura)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 24/07/2023.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALOPEZZATI RIONE SAN BIAGIO 4

INGRESSO INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Ingresso Indipendente a CALOPEZZATI RIONE SAN BIAGIO 4, della superficie commerciale di **137,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto destinato ad abitazione, è disposto sui piani terra, primo e sottotetto, è dotato di ingresso indipendente, corte di pertinenza e si presenta con struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento, murature in laterizio, intonaci interni, intonaci esterni e tinteggiatura.

Il Piano Terra è composto da Cucina (mq 17.95), Soggiorno (mq 14.27), Lavanderia (mq 1.75), Ripostiglio (mq 3.52) e Vano Scala per accedere al piano superiore.

Il Piano Primo è adibito interamente a zona notte ed è composto da n. Camera 1 (mq 13.21), Camera 2 (mq 8.91), Camera 3 (mq 7.11), Camera 4 (mq 7.42), Bagno (mq 4.88), Ripostiglio (mq 2.78), Corridoio (mq 6.82), Balconi (mq 4.00) e Vano Scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.72. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 421 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: RIONE SAN BIAGIO, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Rossano il 10/01/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/07/2005 ai nn. 26086/13118.

Coerenze: Confinante con Strada Comunale, proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]
Dotata di corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Foto Esterna



Foto Esterna



Foto Esterna

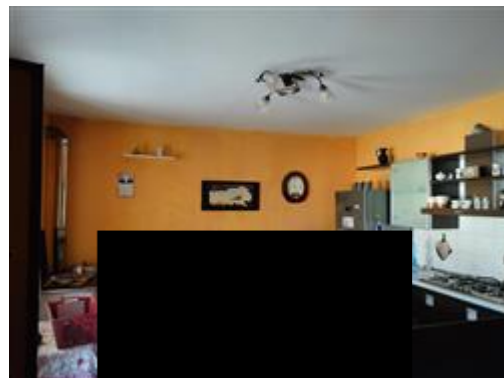


Foto Interna Piano Terra



Foto Interna Piano Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

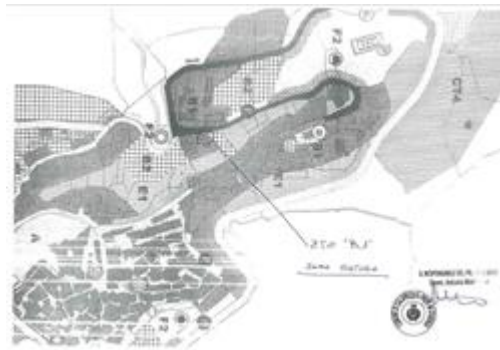
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Stralcio Aerofotogrammetrico



Stralcio con Sovrapposizione Catastale



Stralcio PRG

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le rifiniture sono di media qualità e consistono in infissi in alluminio, pavimenti in monocottura, marmo e materiale ceramico, rivestimenti in ceramica, ringhiere in ferro, impianto di riscaldamento e climatizzatori.

In merito allo stato di conservazione, da quanto si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, ad entrambi i piani sono presenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana.

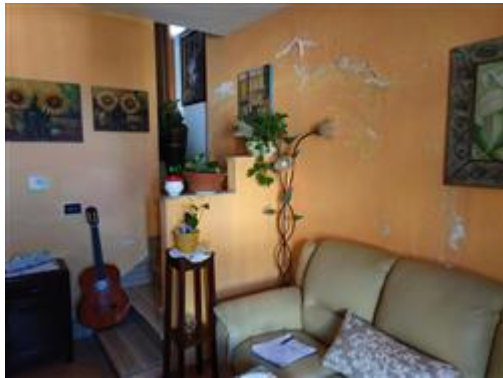


Foto Interna Piano Terra



Foto Interna Piano Primo



Foto Interna Piano Terra



Foto Interna Piano Primo

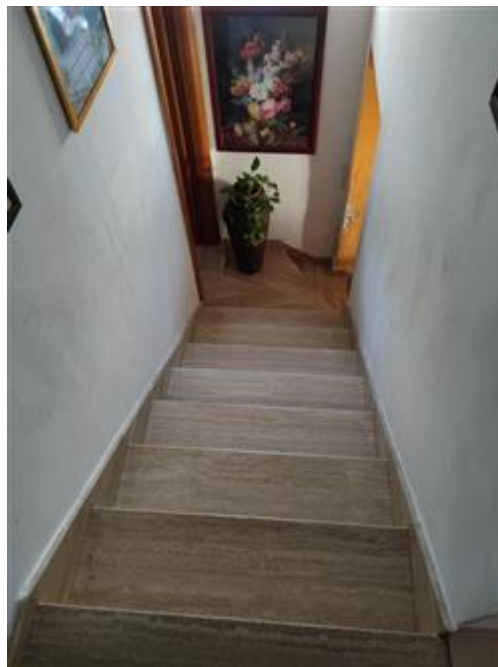


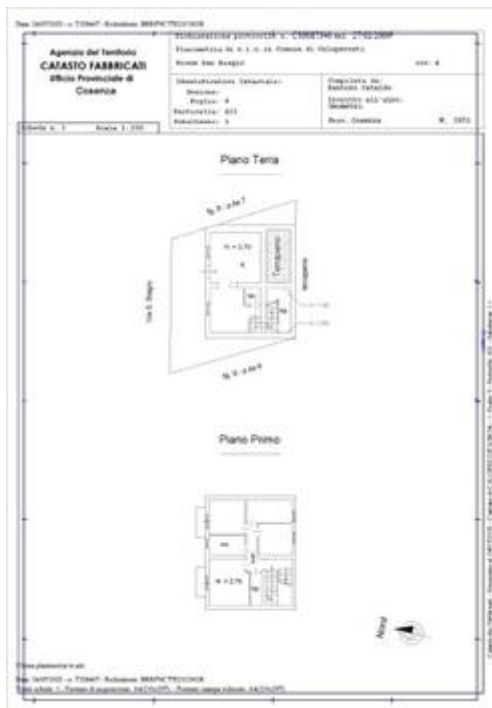
Foto Scala Interna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Piano Terra	60,13	x	100 %	=	60,13
Superficie Lorda Piano Primo	72,10	x	100 %	=	72,10
Corte Esclusiva	43,13	x	10 %	=	4,31
Balconi Piano Primo	4,00	x	33 %	=	1,32
Totale:	179,36				137,86



Planimetria Catastale



Pianta Piano Terra



Pianta Piano 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo venuto a conoscenza del più probabile Valore di Mercato di immobili simili a quello in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla “stima per confronto diretto o comparativa”, che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

In numeri € 142.000,00: mq 255,00 = X : mq 137,86 da cui:

$X = € 142.000,00/mq 255,00 = € 556,86$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,86 x 556,86 = **76.770,39**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione del 15 % per la presenza di umidità	-11.515,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.254,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.254,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione è ubicato a Calopezzati in Rione San Biagio, nei pressi di Via Roma e della Casa Comunale, facilmente raggiungibile sia dal Centro Storico. Nella stessa zona sono presenti le Scuole Medie e immobili destinati ad abitazione. Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione.

Si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	Ingresso Indipendente	137,86	0,00	65.254,83	65.254,83
				65.254,83 €	65.254,83 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in questione, da quanto si può evincere sia dalla descrizione illustrata ai paragrafi precedenti, che dagli elaborati grafici allegati, non risulta essere comodamente divisibile, in quanto una divisione dello stesso comporterebbe sia la perdita di ambienti essenziali per essere abitato, oltre che un notevole deprezzamento.

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: **€. 65.254,83**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.254,83**

data 01/12/2023

il tecnico incaricato
Francesco Borromeo