

Firmato digitalmente da:

GODINO VINCENZINA

Firmato il 29/10/2024 18:03

Espropriazioni immobiliari N. 124/2023

Seriale Certificato: 2465912

Valido dal 22/05/2023 al 22/05/2026

InfoCamero Qualified Electronic Signature CA



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone


CUSTODE:

Dott. Cerbini Vittorio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Vincenzina Godino**

CF: GDNVCN61M68H818A

con studio in SANTA SOFIA D'EPSIRO (CS) VIA ANGELO MASCI, 22

telefono: 3385673647

email: archgodino@yahoo.it

PEC: vincenzina.godino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
124/2023

**LOTTO 1**

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

**A**

**appartamento** a MORANO CALABRO via Domenico Bartolo, della superficie commerciale di **171,88 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è ubicato nel comune di Morano Calabro nella zona sud, del paese, rispetto al centro cittadino. Esso è raggiungibile percorrendo la SP 241, prima, passando poi su via Martiri della resistenza si raggiunge l'immobile ubicato su via Domenico Bartolo. Il bene confina a lato Nord in aderenza ad altro fabbricato, ad ovest su parete controterra (parallela a via domenico bartolo), a sud ed est con corte comune di tutto lo stabile. Sulla corte, a lato sud, è posto sia l'ingresso all'abitazione sia gli altri affacci. L'ingresso immette direttamente in un'ampia zona di salotto, dal quale si passa in cucina (allegato 3- tav. 2 - foto 1-8) e tramite un disimpegno nel bagno principale. Dall'ingresso tramite il soggiorno si passa in un ulteriore disimpegno al servizio delle camere da letto, di un secondo bagno e di un ripostiglio. Le finiture interne sono: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno, infissi esterni in pvc con persiane in alluminio, portoncino d'ingresso del tipo blindato. Le tinteggiature interne sono colorati del tipo spatolato. Queste ultime in alcuni punti si presenta con rigonfiamenti dovuti all'umidità di risalita trovandosi l'immobile a piano seminterrato (allegato 3 - tav 4 - foto2-4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato di uno stabile di più vasta consistenza ed ha un'altezza interna di 3,15.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe I, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, (allegato 5) indirizzo catastale: via Santi Giacomo e Filippo, sne, piano: S1, intestato [REDACTED]  
Coerenze: Confina a Nord con la particella 211 e su tutti i restanti lati confina con il sub 5 individuato come corte comune a tutto lo stabile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra e la cui costruzione risale al 1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.571,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.571,82

Data della valutazione:

29/10/2024

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in possesso della signora [REDACTED] ex moglie del debitore, assegnataria della casa coniugale, giusta ordinanza del Tribunale di Castrovillari del 05/01/2022.

### 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: *Nessuna.*

#### 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:

Atto Giudiziario, trascritto il 14/11/2023 a Cosenza al n. r. g. 35807, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Pignoramento Immobiliare

### 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:

Lo stabile non risulta costituito in condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 01/04/2015) stipulato il 01/04/2015 a firma di Notaio Apa al n. 26099 di repertorio, registrato il 10/04/2015 a Cosenza al n. 635 (allegato 7).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

per la quota di 3/4 e 1/4, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/06/1990 fino al 01/04/2015), con atto stipulato il 06/06/1990 a firma di notaio La Gamma al n. 25701 di repertorio, registrato il 26/06/1990 a Castrovillari al n. 536, trascritto il 27/06/1990 a Cosenza al n. 14622

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 23/1974, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, presentata il 17/10/1974

Concessione Edilizia N. 56/1977, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento dell'immobile approvato con licenza n. 23/1974, presentata il 01/08/1977.

La concessione in oggetto si configura come variante alla precedente licenza edilizia.

Abitabilità N. 3569/1977, intestata a [REDACTED] per Autorizzazione di agibilità/abitabilità, presentata il 29/12/1977 (allegato 6).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ATU - Aree con tessuto edilizio consolidato.

Norme tecniche di attuazione ed indici - Le trasformazioni Ammissibili sono: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia.

In presenza di lotti residuali i parametri urbanistici sono:

LM (lotto minimo) 100 mq;

Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,50 mc/mq aumentabile fino a 2,50 mc/mq attraverso l'acquisto di cubatura perequativa;

Rc (rapporto copertura) 85%;

H (altezza) 10,50ml N (numero piani) 5;

Dc (distanza dai confini) 5,00ml ;

Df (distanza dai Fabbricati) 10,00 ml ;

Ds (distanza dalle strade) secondo l'allineamento dei due fabbricati lungo lo stesso lato strada, o se non possibile pari alla metà dell'altezza della parete prospiciente;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, modifica di prospetto e mancato rinnovo dell'abitabilità. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzioni: € 1.317,30
- onorario per pratica edilizia comprensivo di iva e cnpaia.: € 2.601,04

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale difforme dallo stato di fatto (normativa di riferimento: dpr 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: € 50,00
- spese tecniche incluso iva e cnpaia: € 634,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

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

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

BENI IN MORANO CALABRO VIA DOMENICO BARTOLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MORANO CALABRO via Domenico Bartolo, della superficie commerciale di 171,88 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è ubicato nel comune di Morano Calabro nella zona sud, del paese, rispetto al centro cittadino. Esso è raggiungibile percorrendo la SP 241, prima, passando poi su via Martiri della resistenza si raggiunge l'immobile ubicato su via Domenico Bartolo. Il bene confina a lato Nord in aderenza ad altro fabbricato, ad ovest su parete controterra (parallela a via Domenico Bartolo), a sud ed est con corte comune di tutto lo stabile. Sulla corte, a lato sud, è posto sia l'ingresso all'abitazione sia gli altri affacci. L'ingresso immette direttamente in un'ampia zona di salotto, dal quale si passa in cucina (allegato 3- tav. 2 - foto 1-8) e tramite un disimpegno nel bagno principale. Dall'ingresso tramite il soggiorno si passa in un ulteriore disimpegno al servizio delle camere da letto, di un secondo bagno e di un ripostiglio. Le finiture interne sono: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno, infissi esterni in pvc con persiane in alluminio, portoncino d'ingresso del tipo blindato. Le tinteggiature interne sono colorati del tipo spatolato. Queste ultime in

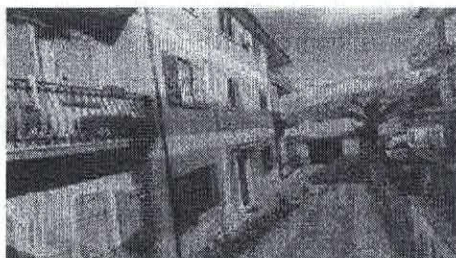
alcuni punti si presenta con rigonfiamenti dovuti all'umidità di risalita trovandosi l'immobile a piano seminterrato (allegato 3 - tav 4 - foto2-4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato di uno stabile di più vasta consistenza ed ha un'altezza interna di 3.15.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro. (allegato 5) indirizzo catastale: via Santi Giacomo e Filippo, snc, piano: S1, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Confina a Nord con la particella 211 e su tutti i restanti lati confina con il sub 5 individuato come corte comune a tutto lo stabile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra e la cui costruzione risale al 1974.



*vista lato sud - ingresso all'immobile*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area a carattere residenziale così come quelle di immediata adiacenza. Il traffico nella zona è a carattere locale, costituito quasi esclusivamente dallo spostamento dei residenti. Buona è anche la dotazione dei parcheggi. Sono presenti inoltre tutti i servizi legati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il più importante dei centri limitrofi è Castrovillari, comune fornito dei servizi essenziali quali ospedali, tribunale e grandi centri commerciali.

Attrazioni storico paesaggistiche: Morano è uno dei centri d'arte maggiormente caratteristici della provincia di Cosenza. Inserito nel parco Nazionale del Pollino, sorge su un colle a circa 700 metri sul livello del mare. In direzione del versante di Nord Est prospetta sul massiccio del monte Pollino, sulle vette del Dolce Dorme e sulla vetta di Serra del Prete. A sud affaccia sulla vallata del fiume Coscile. Le origini del comune risalgono all'età della magna greca (VI sec. a.c.) caratterizzandosi come punto di collegamento tra lo Jonio ed il Tirreno. Sia il nome che gli antichi fortilizi risalgono all'epoca Romana. L'attuale castello assume il carattere di fortilizio in età Normanna, ristrutturato nella seconda metà del 500, è posto in cima al colle intorno al quale si sviluppa tutto il nucleo antico.

#### SERVIZI

scuola elementare

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 7,00 km

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 500,00 mt

al di fuori dell'area ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

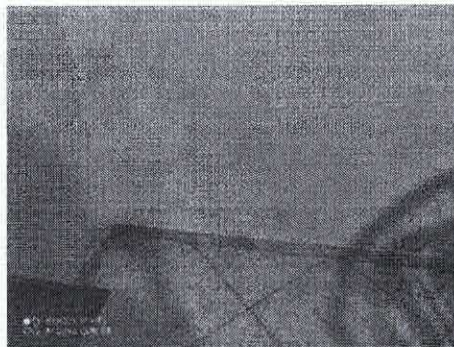
nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 sopra la media ★★★★★★★★★★  
 sopra la media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

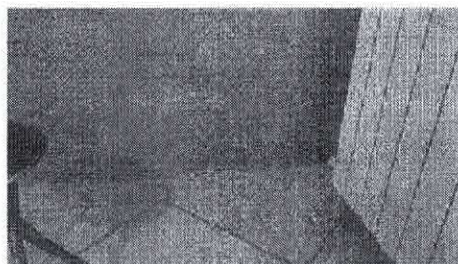
L'immobile è ubicato nel comune di Morano Calabro, nella zona a sud dell'abitato. E' raggiungibile percorrendo la strada SP 241 in direzione Nord, immettendosi successivamente su via Martiri della Resistenza, percorsa la quale, si raggiunge l'immobile posizionato su via Domenico Bartolo. Il bene, posto al piano seminterrato di uno stabile di maggiore consistenza, è munito di corte comune con accesso da cancello carrabile posto su via Domenico Bartolo. La corte, circonda lo stabile su due lati, ovvero a sud ed est, su cui sono posti sia l'ingresso che gli affacci dell'immobile. L'unità abitativa è articolata internamente da ingresso che immette direttamente in una ampia zona giorno a cui sono annessi sia la cucina che un disimpegno a servizio del bagno principale. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore disimpegno, snodo per le camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Le finiture interne presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in legno e pareti caratterizzate da tinteggiature sintetiche colorate del tipo spatolato. Alcune zone basamentali delle pareti presentano rigonfiamento, dovute all'umidità di risalita, (vedi foto allegate), con effetti particolarmente visibili nelle tinteggiature. Fenomeno apprezzabile dalla presenza di rigonfiamenti sulle pareti. Internamente l'immobile risulta privo di alcune porte di separazione degli ambienti (allegato 3 Tav. 4 foto 5-7) e di tratti di battiscopa. Si rileva inoltre la mancanza di alcuni termosifoni in prossimità dei punti di consegna dell'impianto termico (allegato 3 - tav. 4 foto 3-5-6). Delle parti incomplete si è provveduto alla stima dei relativi costi di ultimazione (allegato 8). Per quanto riguarda gli impianti si fa presente che l'elettrico è del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce e quadro di comando. L'impianto termico è costituito da caldaia murale, sistema di distribuzione in rame del tipo isolato incassato e terminali in alluminio. La richiamata caldaia all'attualità non risulta funzionante perché priva di collegamento alla rete di distribuzione del gas. L'impianto idrico-sanitario costituito da rete di carico, sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e di condotto di smaltimento dei reflui, è collegato, per le fasi di adduzione e scarico alle reti comunali. Per quanto riguarda l'esterno l'immobile è caratterizzato dalla presenza di fasce basamentali in pietra naturale, pareti con intonachino colorato, portoncino del tipo blindato, finestre in pvc con vetro camera e persiane in alluminio.



particolare dei rigonfiamenti alla tinteggiatura - parete ingresso



particolare dell'umidità di risalita - camera da letto



particolare dei rigonfiamenti alla tinteggiatura - parete cucina

## CLASSE ENERGETICA:

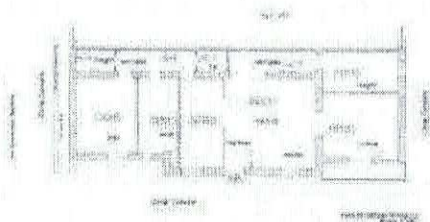
[123,47 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 7808324000186070 registrata in data 24/10/2024

## 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	170,00	x	100 %	=	170,00
Balcone	6,25	x	30 %	=	1,88
<b>Totale:</b>	<b>176,25</b>				<b>171,88</b>



planimetria dello stato di fatto

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	2.896,00
Tasso di capitalizzazione:	3,3%
Valore immobile:	87.757,58

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 87.757,58</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 87.757,58</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello analitico e specificatamente quello della capitalizzazione considerando che l'immobile è in grado di fornire reddito per una durata illimitata e continuativa, il valore di capitalizzazione "ordinario" sarà  $V_0 = Bf/r$ .  $V_0$  = valore di mercato;  $Bf$  = beneficio fondiario;  $r$  = saggio di capitalizzazione. Al valore di mercato specifico concorrono le peculiari determinazioni di  $Bf$  e la definizione del saggio. Di quest'ultimo, variabile tra 2% ed il 6%, secondo Forti-De Rossi (principi di economia ed estimo) è opportuno considerare il valore medio ed ad esso sommare algebricamente le relative percentuali di decremento ed incremento legate a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato. Da questo tipo di analisi il nostro saggio risulta essere pari a 4%. Successivamente si determina il reddito annuo (annualità) che, nella formula della capitalizzazione deve essere quello netto. Da quello lordo delle annualità di fitto vanno detratti il 31% di spese, individuate come tasse, lavori straordinari ed inesigibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Morano Calabro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate (OMI) e Borsino immobiliare Nazionale, ed inoltre: indagini e ricerche dirette sui fitti degli immobili per fasce di mercato assimilabili.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	171,88	0,00	87.757,58	87.757,58
				<b>87.757,58 €</b>	<b>87.757,58 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
computo dei ripristini per opere murarie	-3.807,26
	<b>3.807,26 €</b>

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.775,76
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.602,74
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 70.571,82</b>

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 70.571,82</b>

data 29/10/2024

il tecnico incaricato  
Vincenzina Godino