



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FIRE - S.P.A.



GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:
Dott.ssa Domenica Gallo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu



tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
198/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CROSIA Via Grecia 1/B, frazione Mirto, della superficie commerciale di 360,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villetta unifamiliare per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, che si articola su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo), con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 3 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 4,1 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

Il **piano seminterrato** è composto da: tavernetta, locale caldaia, cabina armadio, dispensa, locale di sgombero (in realtà adibito a camera da letto), bagno e corridoio. Sia il locale di sgombero che il bagno presentano bocche di lupo per l'aerazione degli ambienti. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. In alcuni ambienti le pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il locale di sgombero presenta un pavimento rivestito in pietra e laterizio. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,30 m da mattonelle di ceramica. Non tutte le porte interne sono presenti, in quanto alcuni ambienti presentano solo il controtelaio in legno. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna priva di parapetto.

Il **piano terra** è costituito da: ingresso, cucina, sala da pranzo, camera da letto matrimoniale, studio, bagno ed un ampio soggiorno. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il bagno presenta un pavimento rivestito in laterizio e mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Su alcune pareti sono presenti decorazioni in pietra e laterizio. Due pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza di circa 2,30 m, da mattonelle di ceramica. All'ingresso è presente una porta in legno a due ante. La cucina e la sala da pranzo presentano una copertura inclinata con struttura portante in legno. È presente un balcone, i cui parapetti risultano essere incompleti. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna a giorno con forma ad "U", non munita di parapetto.

Il **piano primo** è costituito da: due camere da letto singole, due camere da letto matrimoniali, di cui una con annesso bagno interno, cabina armadio, bagno e disimpegno. Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio e pietra. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. La copertura è inclinata con struttura portante in legno.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso un impianto solare termico.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte, in parte pavimentata, a cui si accede tramite un ingresso di tipo carrabile costituito da un cancello metallico scorrevole. Nella corte è presente una tettoia in aderenza al fabbricato per un lato e poggiante su tre pilastri dall'altro, con copertura avente struttura portante in legno.



concessa a garanzia di mutuo edilizio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/11/2017 ai nn. Rep. 2459/2017 di repertorio, trascritta il 14/12/2017 ai nn. 32634 R.G. / 26609 R.P., a favore di Bper Banca S.p.A. con sede in Modena, contro
, derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento Immobili

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:	
L'immobile non fa parte di un condominio.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 09/04/2003), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma di Notaio Borrromeo Antonio ai nn. Rep. 51686 di repertorio, trascritto il 07/05/2003 ai nn. 11940 R.G. / 8876 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... - per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 23/12/1974 fino al 09/04/2003), con atto stipulato il 23/12/1974 a firma di Notaio Longo Vittorio ai nn. Rep. 18319 di repertorio, trascritto il 10/01/1975 ai nn. 366 R.G./86520 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui insiste l'immobile oggetto del pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia (CS), risulta essere stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 05 del 24/09/2003 (pratica edilizia n. 21/2003), D.I.A. prot. 15580 del 19/10/2006 (pratica edilizia n. 75/2006) e Certificato di Agibilità n. 11 del 19/03/2009 (prot. 41/2008).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 5/2003 e successive varianti, intestata a per





lavori di Costruzione di un fabbricato composto da piano interrato, piano terra, piano primo e copertura a tetto di complessivi mc 826,82, presentata il 01/04/2003 con il n. Prot. 4592 di protocollo, rilasciata il 24/09/2003 con il n. 5 di protocollo, agibilità del 19/03/2009 con il n. 11 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 75/2006, intestata a _____, per lavori di Variante al permesso di costruire, presentata il 19/10/2006 con il n. Prot. 15580 di protocollo, rilasciata il 16/11/2006 con il n. Prot. 17024 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità inerenti lo spostamento di alcune pareti rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (previa demolizione opere abusive)

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità inerenti lo spostamento di alcune pareti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (previa presentazione C.I.L.A e previa demolizione opere abusive)

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul lato Nord-Est del fabbricato è stata realizzata, senza titoli autorizzativi, una tettoia di circa 30 Mq, in aderenza al fabbricato per un lato e poggiante su 3 pilastri sul lato opposto. Detta tettoia ha una copertura con struttura portante in legno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dello stato anteriore l'abuso

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dello stato anteriore l'abuso: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



villa singola a CROSIA Via Grecia 1/B, frazione Mirto, della superficie commerciale di **360,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villetta unifamiliare per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, che si articola su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo), con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 3 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 4,1 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

Il **piano seminterrato** è composto da: tavernetta, locale caldaia, cabina armadio, dispensa, locale di sgombero (in realtà adibito a camera da letto), bagno e corridoio. Sia il locale di sgombero che il bagno presentano bocche di lupo per l'aerazione degli ambienti. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. In alcuni ambienti le pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il locale di sgombero presenta un pavimento rivestito in pietra e laterizio. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,30 m da mattonelle di ceramica. Non tutte le porte interne sono presenti, in quanto alcuni ambienti presentano solo il controtelaio in legno. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna priva di parapetto.

Il **piano terra** è costituito da: ingresso, cucina, sala da pranzo, camera da letto matrimoniale, studio, bagno ed un ampio soggiorno. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il bagno presenta un pavimento rivestito in laterizio e mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Su alcune pareti sono presenti decorazioni in pietra e laterizio. Due pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza

tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 6 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di circa 2,30 m, da mattonelle di ceramica. All'ingresso è presente una porta in legno a due ante. La cucina e la sala da pranzo presentano una copertura inclinata con struttura portante in legno. È presente un balcone, i cui parapetti risultano essere incompleti. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna a giorno con forma ad "U", non munita di parapetto.

Il piano primo è costituito da: due camere da letto singole, due camere da letto matrimoniali, di cui una con annesso bagno interno, cabina armadio, bagno e disimpegno. Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio e pietra. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinte con idropittura lavabile. La copertura è inclinata con struttura portante in legno.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso un impianto solare termico.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte, in parte pavimentata, a cui si accede tramite un ingresso di tipo carrabile costituito da un cancello metallico scorrevole. Nella corte è presente una tettoia in aderenza al fabbricato per un lato e poggiante su tre pilastri dall'altro, con copertura avente struttura portante in legno.

Gli interni della villetta risultano molto curati e le condizioni generali della stessa risultano ottime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 96,36 Euro, indirizzo catastale: Via Grecia - Crosia (CS), piano: S1-T-1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (Soggiorno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano - Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale di Mirto - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Chiesa Madonna della Pietà.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

Summa ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta unifamiliare per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, che si articola su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo), con struttura portante in cemento armato.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 3 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 4,1 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

Il **piano seminterrato** è composto da: tavernetta, locale caldaia, cabina armadio, dispensa, locale di sgombero (in realtà adibito a camera da letto), bagno e corridoio. Sia il locale di sgombero che il bagno presentano bocche di lupo per l'aerazione degli ambienti. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. In alcuni ambienti le pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il locale di sgombero presenta un pavimento rivestito in pietra e laterizio. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,30 m da mattonelle di ceramica. Non tutte le porte interne sono presenti, in quanto alcuni ambienti presentano solo il controtelaio in legno. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna priva di parapetto.

Il **piano terra** è costituito da: ingresso, cucina, sala da pranzo, camera da letto matrimoniale, studio, bagno ed un ampio soggiorno. La maggior parte delle pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio. Il bagno presenta un pavimento rivestito in laterizio e mattonelle ceramiche. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Su alcune pareti sono presenti decorazioni in pietra e laterizio. Due pareti del bagno sono rivestite, fino ad un'altezza di circa 2,30 m, da mattonelle di ceramica. All'ingresso è presente una porta in legno a due ante. La cucina e la sala da pranzo presentano una copertura inclinata con struttura portante in legno. È presente un balcone, i cui parapetti risultano essere incompleti. Per l'accesso al piano superiore è presente una scala interna a giorno con forma ad "U", non munita di parapetto.

Il **piano primo** è costituito da: due camere da letto singole, due camere da letto matrimoniali, di cui una con annesso bagno interno, cabina armadio, bagno e disimpegno. Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. Alcune porzioni di pavimentazioni presentano decorazioni in laterizio e pietra. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero piano sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. La copertura è inclinata con struttura portante in legno.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso un impianto solare termico.

Il fabbricato è circondato da un'ampia corte, in parte pavimentata, a cui si accede tramite un ingresso di tipo carrabile costituito da un cancello metallico scorrevole. Nella corte è presente una tettoia in aderenza al fabbricato per un lato e poggiate su tre pilastri dall'altro, con copertura avente struttura portante in legno.

Gli interni della villetta risultano molto curati e le condizioni generali della stessa risultano ottime.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Mario Laurito
Pagina 8 di 10

Superficie commerciale piano interrato	144,80	x	60 %	=	86,88
Superficie commerciale piano terra	148,50	x	100 %	=	148,50
Superficie commerciale balcone	12,70	x	25 %	=	3,18
Superficie commerciale piano primo	111,60	x	100 %	=	111,60
Superficie commerciale corte (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 mq)	406,00	x	2 %	=	8,12
Totale:	848,60				360,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $360,78 \times 800,00 = 288.624,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 288.624,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 288.624,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	360,78	0,00	288.624,00	288.624,00
				288.624,00 €	288.624,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 284.624,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 284.624,00

data 29/12/2023



il tecnico incaricato
Mario Laurito

