



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2019



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Giuliana Gaudiano



CUSTODE:

Giordano Francesco



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Agostino Luzzi



tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
26/2019

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALOPEZZATI viale dell'Uguaglianza 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli con relativa area di corte, ubicato alla via dell'Uguaglianza civico 44 (ex località Marinella) del comune di Calopezzati, censito nel catasto fabbricati del comune di Calopezzati al foglio di mappa n° confinante per tre lati con area di pertinenza ed un lato adiacente ad altro fabbricato

Il piano terra di altezza interna (H = 3,00 mt) dell'immobile adibito a zona giorno, si compone di cucina di (7,80 mq) pranzo-soggiorno di (22,50 mq), wc di (1,50 mq), disimpegno di (1,40 mq) e un piccolo ripostigli ubicato sotto il vano scala di (2,00 mq).

Mentre il piano primo di altezza interna (H0 3,00 mt), il cui accesso è garantito da una scala interna, si compone di due camere da letto di (11,20 mq e 13,50 mq), bagno di (4,00 mq), disimpegno di (4,25 mq) e due balconi di (11,90 mq e 6,50 mq) .

Dal punto di vista strutturale l'immobile risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai di piano in latero cemento, copertura piana. Allo stato attuale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, la struttura del fabbricato presenta segni di degrado per cui necessita intervento di ristrutturazione. Per quanto attiene le rifiniture interne le stesse sono di tipo economico.

Infatti il pavimento è in monocottura, le porte interne in legno tamburato infissi esterni in legno con tapparelle, l'impianto elettrico non funzionante e da adeguare all'attuale normativa vigente, gli impianti di adduzione e scarico delle acque bianche e nere da revisionare. Inoltre l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e area condizionata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- , categoria A/3, consistenza
, van , n r zzo ca as a e: viale dell'Uguaglianza n 44 - Calopezzati (CS), piano: Terra - Primo,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00

tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 2 di 10





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

€. 35.000,00

Data di conclusione della relazione:

22/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile risulta libero e la conservazione dello stesso, è stata affidata al custode dott. Francesco Giordano.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli allegati alla presente procedura esecutiva.

Dagli accertamenti non risulta che il bene sia stato edificato su suolo demaniale.

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:

€. 15.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto al fine di accertare la regolarità edilizia del bene pignorato, ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Calopezzati riscontrando quanto segue:

Per l'immobile censito nel N.C.E.U. del comune di Calopezzati al foglio di mappa identificato nella presente relazione come lotto unico è stata rilasciata Licenza Costruzione Edilizia , a nome di Cooperativa Edilizia "La Jonica" s.r.l.;

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Per quanto attiene l'epoca di realizzazione agli atti non esistono né comunicazione di inizio lavori e né comunicazione di ultimazione dei lavori.

Comunque in base della denuncia al catasto avvenuta in data 30/07/1981, si ritiene che l'immobile sia stato costruito e ultimato negli anni compreso il 1975 e 1981.

Dal raffronto tra la planimetria allegata alla Licenza Costruzione Edilizia e lo stato dei luoghi si riscontra una lieve difformità riconducibile a diverso posizionamento delle aperture esterne al piano terra e una diversa realizzazione del balcone lato Est al piano primo.

Comunque, le difformità riscontrate risultano di lieve entità, non costituiscono aumento di carico urbanistico, per cui possono essere sanata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia , intestata a Cooperativa Edilizia "La Jonica" s.r.l., per lavori di Costruzione di N.6 tipi di unità abitative

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



L'immobile allo stato attuale in condizioni di deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza area esterna, per renderlo comparabile e competitivo l'acquisto, occorre intervenire mediante un intervento di ristrutturazione

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra una lieve difformità riconducibile a diverso posizionamento delle aperture esterne al piano terra e una diversa realizzazione del balcone lato Est al piano primo. (normativa di riferimento: PRG)

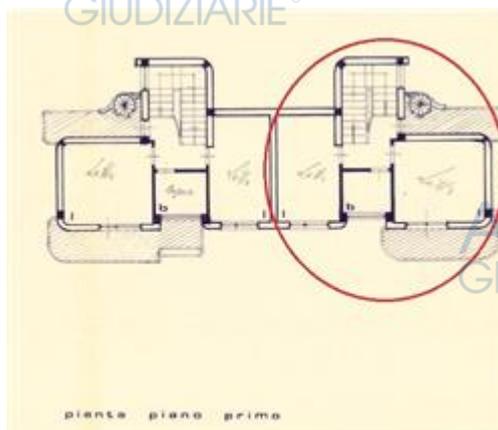
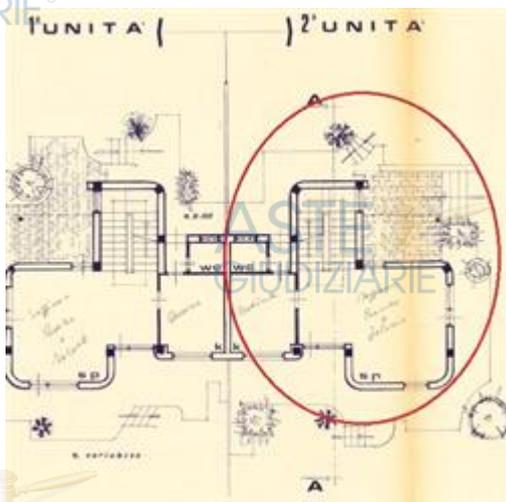
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spesa tecnica: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

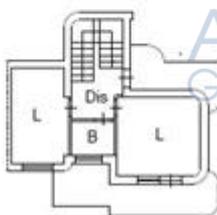




Piano Terra
H = 3,00 mt



Piano Primo
H = 3,00 mt



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALOPEZZATI VIALE DELL'UGUAGLIANZA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALOPEZZATI viale dell'Uguaglianza 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli con relativa area di corte, ubicato alla via dell'Uguaglianza civico 44 (ex località Marinella) del comune di Calopezzati, censito nel catasto fabbricati del comune di Calopezzati al foglio di mappa n° confinante per tre lati con area di pertinenza ed un lato adiacente ad altro fabbricato

Il piano terra di altezza interna (H = 3,00 mt) dell'immobile adibito a zona giorno, si compone di cucina di (7,80 mq) pranzo-soggiorno di (22,50 mq), wc di (1,50 mq), disimpegno di (1,40 mq) e un piccolo ripostigli ubicato sotto il vano scala di (2,00 mq).

Mentre il piano primo di altezza interna (H0 3,00 mt), il cui accesso è garantito da una scala interna, si compone di due camere da letto di (11,20 mq e 13,50 mq), bagno di (4,00 mq), disimpegno di (4,25 mq) e due balconi di (11,90 mq e 6,50 mq) .

Dal punto di vista strutturale l'immobile risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai di



ASTE
GIUDIZIARIE®

piano in latero cemento, copertura piana. Allo stato attuale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, la struttura del fabbricato presenta segni di degrado per cui necessita intervento di ristrutturazione. Per quanto attiene le rifiniture interne le stesse sono di tipo economico.

Infatti il pavimento è in monocottura, le porte interne in legno tamburato infissi esterni in legno con tapparelle, l'impianto elettrico non funzionante e da adeguare all'attuale normativa vigente, gli impianti di adduzione e scarico delle acque bianche e nere da revisionare. Inoltre l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e area condizionata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

catasto fabbricati), scheda , categoria A/3, consistenza
5,5 vani, indirizzo catastale: viale dell'Uguaglianza n 44 - Calopezzati (CS), piano: Terra -
Primo,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 7 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari

Descrizione: Unità immobiliare di tipo economico ad uso residenziale

Indirizzo: Viale dell'Uguaglianza

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.800,00 pari a 489,47 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 315,79 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 315,79 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.800,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 8 di 10





La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Calopezzati in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di 490 €/mq ed un valore max di 640 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo l'immobile posizionato alla periferia della zona marina di Calopezzati e alla destra della SS 106 direzione Crotona, si reputa equo considerare come valore di riferimento 490 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	55.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Intervento di ristrutturazione	-19.000,00
	19.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 9 di 10



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

€. 35.000,00



data 22/04/2025



il tecnico incaricato
Agostino Luzzi



tecnico incaricato: Agostino Luzzi

Pagina 10 di 10

