



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. RENDA DOMENICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Davide Naccarato

CF: NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI, 91

telefono: 3292324871

email: davidenaccarato@yahoo.it

PEC: davidenaccarato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
67/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CORIGLIANO-ROSSANO C.DA PALAZZETTO, frazione AREA URBANA ROSSANO, della superficie commerciale di **845,90** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

- foglio 24 particella 332 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/8, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 1.665,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PARTICELLE GRAFFATE: 329-330-332-333-334

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	845,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 581.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 581.130,00
Data della valutazione:	23/09/2024

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 17/03/2009 a firma di NOTAIO FINO ai nn. 59898/6665 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a COSENZA ai nn. 10031/7042, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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 **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2011 a firma di NOTAIO FINO ai nn. 62490/7868 di repertorio, iscritta il 09/05/2011 a COSENZA ai nn. 13351/2605, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 1080000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/11/2014 a firma di EQUITANIA ai nn. 1392/3414 di repertorio, iscritta il 02/12/2014 a COSENZA ai nn. 28259/2473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/1973.

Importo ipoteca: 384517,10.

Importo capitale: 192258,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 771 di repertorio, trascritta il 16/06/2021 a COSENZA ai nn. 15886/12607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

pignoramento, stipulata il 09/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1163 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a COSENZA ai nn. 30081/23609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (dal 06/05/2011), con atto stipulato il 06/05/2011 a firma di NOTAIO FINO ai nn. 62490 di repertorio, trascritto il 20/09/2021 a COSENZA ai nn. 25827/20765

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 17/12/2017)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 17/12/2017)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (dal 18/04/2018), con atto stipulato il 21/03/2018 a firma di NOTAIO GIOVANNI FINO ai nn. 67696/11007 di repertorio, trascritto il 18/04/2018 a COSENZA ai nn. 9634/7606

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (dal 10/10/2019), con atto stipulato il 03/10/2019 a firma di NOTAIO CAPOSALE ai nn. 4916/3533 di repertorio, trascritto il 10/10/2019 a CIVITAVECCHIA ai nn. 26181/20514

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 06/08/1993 fino al 17/12/2017), con atto stipulato il 09/07/1993 a firma di NOTAIO ROMANELLO ai nn. 22390 di repertorio, trascritto il 06/08/1993 a COSENZA ai nn. 18471/15750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/6, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 06/08/1993 fino al 17/12/2017), con atto stipulato il 09/07/1993 a firma di NOTAIO ROMANELLO ai nn. 22390 di repertorio, trascritto il 06/08/1993 a COSENZA ai nn. 18471/15750

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DALL'ESAME DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBASTICA REPERITO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO TUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICADONO IN ZONA AGRICOLA "E" SECONDO IL PRG APPROVATO CON DDG N. 11776 DEL 19/11/2001. SECONDO IL NUOVO PSA ADOTTATO CON DELIBERA DI CC N.74 DEL 09/10/2023 TUTTA L'AREA RICADE IN ZONA E5- "AREE ACCLIVI O SOGGETTE A VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI, ARCHEOLOGICI. PARTE DELLE PARTICELLE 582 E 585 RICADONO IN ZONA DI ATTENZIONE PGRA DEL DSG N.540/2020 E AGGIORNAMENTO DEL 2022.

SI FA PRESENTE CHE IL LOTTO IN ESAME RISULTA PER BUONA PARTE INTERESSATO DA AVVISO DI PROCEDIMENTO VOLTO ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO (ART.11 DPR 327/2021) IN RIFERIMENTO ALL'ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DI TRATTI SALTUARI PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA STATALE 106 RADD, MEGALOTTO N.3 COMPRESO TRA ROTATORIA INNESTO ARANCETO VIADOTTO COSERIE E INNESTO SS534 SIBARI. IN PARTICOLARE DALLA VISIONE DEL PROGETTO SI EVINCE DALLA TAV.3 - PLANIMETRIE CATASTALE ARRE IMPEGNATE E DALLA TAVOLA ESPROPI ELENCO DITTE SI E' ACCERTATO CHE SARANNO OGGETTO DI ESPROPRIO UNA

SUPERFICIE DI 144 MQ DELLA PARTICELLA 582, 402 MQ DELLA PARTICELLA 585, 94 MQ DELLA PARTICELLA 330 (DEPANDANCE) E MQ 644 DELLA PARTICELLA 332 (DOVE RICADE L'INGRESSO ALLA PRORPIETA'.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI, rilasciata il 10/01/1995 con il n. 23251 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSA vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

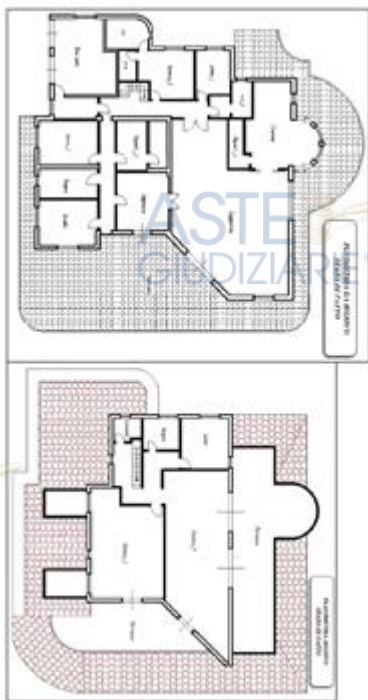
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA E ONERI SANATORIA PER REGOLARIZZARE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI: €1.000,00
- RIMOZIONE COMPLETA DELLA PISCINA E RIPRISTINO AREE: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI.

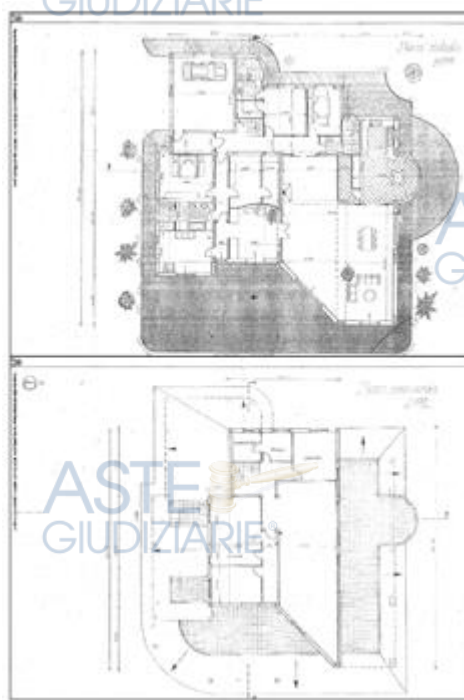
IL FABBRICATO PRINCIPALE PART. 333 UNITAMENTE AGLI ALTRI CORPI DI PARTICELLE 329-330-334 SONO LIEVEMENTE DIFFORMI PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, FACILMENTE REGOLARIZZABILE. SULLE PARTICELLE 582 E 585 INSISTE PISCINA NON AUTORIZZATA URBANISTICAMENTE E NON CENSITA IN MAPPA CATASTALE. LA STESSA NON RISULTA SANABILE AI SENSI DELL'ART.167 DEL D.LVGS 42/2004. COME RILEVABILE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO.

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI FATTO RILEVATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO

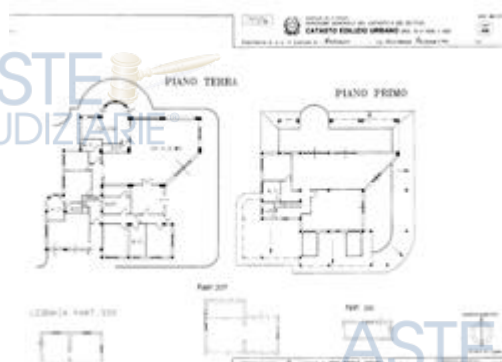
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE DEI FABBRICATI E LA NON CONFORMITA' DELLA PISCINA.

IL FABBRICATO PRINCIPALE PART. 333 UNITAMENTE AGLI ALTRI CORPI DI PARTICELLE 329-330-334 SONO CONFORMI. SULLE PARTICELLE 582 E 585 INSISTE PISCINA NON AUTORIZZATA URBANISTICAMENTE E NON CENSITA IN MAPPA CATASTALE. LA STESSA NON RISULTA SANABILE AI SENSI DELL'ART.167 DEL D.LVGS 42/2004



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C.DA PALAZZETTO, FRAZIONE AREA URBANA
ROSSANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

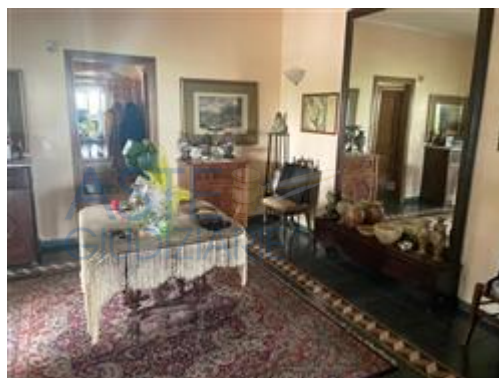
villa singola a CORIGLIANO-ROSSANO C.DA PALAZZETTO, frazione AREA URBANA
ROSSANO, della superficie commerciale di **845,90** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

- foglio 24 particella 332 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/8, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 1.665,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PARTICELLE GRAFFATE: 329-330-332-333-334

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 CHILOMETRI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il lotto in oggetto consiste in una villa singola unifamiliare composta da due piani fuori terra con una estesa area di corte su cui insistono altri tre corpi di pertinenza consistenti in un forno, un deposito e una dependance, oltre ad una piscina formata da due vasche, tutti di pertinenza esclusiva della villa, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano (CS), Area Urbana di Rossano in c.da Palazzetto, della superficie commerciale di mq. 845,9, in piena proprietà a per la quota di 5/12 e per la quota di 7/12. Risulta censito nel NCEU di Castrovillari al foglio 24, particella 329, categoria A/8, classe U, vani 21,5, superficie catastale mq. 613, Rendita €. 1.665,57, graffata con le particelle 330, 332, 333, 334. Risulta collocato in zona periferica ma a confine con il centro edificato di Rossano Scalo, immerso in una area a vocazione agricola con presenza di agrumeti, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 106 bis da cui dista circa 700 metri in linea d'area. Nella zona non sono presenti servizi ed attività ma i principali servizi sono facilmente raggiungibili nel centro di Rossano a circa 500 metri di distanza.

L'edificio presenta in pianta una forma articolata ma risulta inscrivibile in un rettangolo dalle dimensioni circa di 30,00 x 25,00 metri, e risulta immerso in una estesa corte di cui la maggior parte è composto da agrumeto mentre solo sul lato



nord risulta pavimentato e consistente nell'ingresso carrabile e nella porzione antistante l'ingresso alla villa. Il fabbricato presenta una struttura portante composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento. Il piano primo del fabbricato presenta una minore consistenza del piano terra, con restringimento della superficie coperta rispetto al piano terra, conferendo alla villa facciate moderne e decoro architettonico. Il tetto presenta due falde principali oltre ad altre di minore estensione con varie pendenze, sormontato da manto di tegole, le facciate sono tinteggiate in colore bianco, a parte i cornicioni e piccole porzioni di facciate tinteggiate in bianco, senza infissi esterni e infissi interni in legno massello e doppi vetri. L'accesso all'immobile avviene da Via Palazzetto direttamente nel cortile attraverso cancello metallico carrabile dotato di apertura automatica. Tutti i confini della villa sono delimitati da muretto in calcestruzzo di altezza circa 80 centimetri e soprastante rete metallica sostenuta da paletti in acciaio. Nella fattispecie la villa in esame si compone di un piano terra consistente nella zona giorno, un piano primo adibito alla zona notte. In particolare al piano terra è collocato l'ingresso, il soggiorno, la cucina, un w.c., un bagno grande, due camere, una stanza con w.c. e cabina armadio, una seconda stanza, uno studio, un box auto e il porticato. Al piano primo si trovano due stanze, una camera, un bagno, la lavanderia, un corridoio e una terrazza.

Complessivamente la villa in oggetto presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture ed anche una adeguata condizione di manutenzione e conservazione. In particolare l'intonaco interno di tutti gli ambienti è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. I rivestimenti e pavimenti dei bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica, i bagni sono dotati di doccia, vasca, lavabo, bidet e tazze in porcellana e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono tutte in legno massello di colore scuro, gli infissi di finestre e balconi sono in legno massello colore scuro con vetro-camera. Sono presenti alcune porte realizzate con vetrate colorate. Il portone di ingresso è in legno blindato a due ante. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati tramite fancoil elettrici, ma è presente anche un caminetto a legna posizionato al centro del salotto. Sono presenti condizionatori caldo/freddo. Le piscine sono rivestite in pietra con aspiratori e motori elettrici collocati in un tunnel ispezionabile lungo il bordo della stessa piscina. La grande presenta forma rettangolare di dimensioni 10,40 x 6,00 metri mentre la minore presenta forma semicircolare con raggio di 5,50 metri. Il forno, individuata dalla particella 334, consiste in un corpo con struttura portante in muratura ad un solo piano terra. Il locale deposito, individuato dalla particella 329, consiste in un corpo con struttura portante in muratura ad un solo piano terra. La dependance è anch'essa in muratura ad un solo livello e composta da una cucina, una camera e un w.c., individuata dalla particella 330.

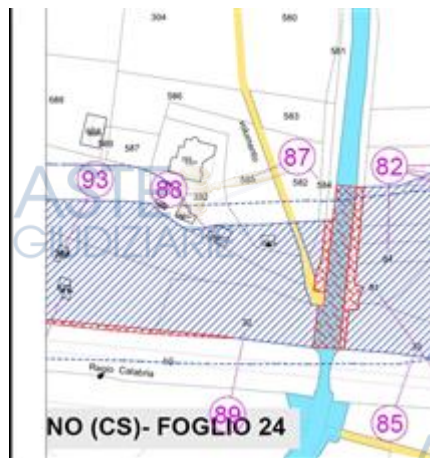
CONSISTENZA:

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
ABITAZIONE PIANO TERRA	320,00	x	100 %	=	320,00
PORTICATO PIANO TERRA	100,00	x	30 %	=	30,00
ZONA NOTTE PIANO PRIMO	185,00	x	100 %	=	185,00
TERRAZZO	110,00	x	30 %	=	33,00
DEPANDANCE- DEPOSITO-FORNO	115,00	x	40 %	=	46,00
CORTE ESCLUSIVA	2.400,00	x	1 %	=	24,00
PISCINA RETTANGOLARE	60,00	x	30 %	=	18,00
PISCINA SEMICIRCOLARE	38,00	x	30 %	=	11,40
AGRUMETO AL NETTO DELLE PISCINE (PARTICELLE 582-585)	3.570,00	x	5 %	=	178,50
Totale:	6.898,00				845,90



VISTA AEREA FABBRICATI E PISCINA

PLANIMETRIA TRACCIATO PROGETTO SS106 RADD
CON SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA VINCOLO PAI CON SOVRAPPOSIZIONE
AEROFOTOGRAMMETRIA

ELENCO PARTICELLE PIGNORATE SOGGETTE AD AVVISO DI APPOSIZIONE VINCOLO ESPROPRIO									
NUMERO	COMUNE	FOGLIO	PARCELLA	AREA (mq)	VALORE (€)	DATA	NOTE	DATA	NOTE
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...	...	...

ELENCO PARTICELLE PIGNORATE SOGGETTE AD AVVISO
DI APPOSIZIONE VINCOLO ESPROPRIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA			
GR	SIMBOLOGIA	SETTORE COLORE	DESCRIZIONE
1	...	...	AREE DA ESPROPRIO
2	...	...	AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE
3	...	...	AREE DA ADERIRVI/CONVENZIONARE
4	...	...	...

LEGENDA PLANIMETRIA TRACCIATO SS106 RADD/CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita.

Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2023. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto dalle indagini sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 845,90 x 1.000,00 = **845.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SI APPLICA DECURTAMENTO DEL 30% DEL VALORE PER TENERE CONTO DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIO PER REALIZZAZIONE SS106 RADD OLTRE ALLE LIMITAZIONI PER VINCOLO PAI E PAESAGGISTICO	-253.770,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 592.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 592.130,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	845,90	0,00	592.130,00	592.130,00
				592.130,00 €	592.130,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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

€. 11.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 581.130,00****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:

€. 581.130,00

data 23/09/2024



il tecnico incaricato
Davide Naccarato



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Proc. Esecutiva n. 67/2021

Contro

Giudice Dr. Alessandro Paone

RELAZIONE INTEGRATIVA

Si precisa che, a causa di un refuso, è stato omissso di aggiungere alla descrizione sintetica del **lotto n.1** le particelle **582 e 585**, e precisamente:

A pag. 2/15 della perizia depositata è stata riportato:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di

3. Identificazione catastale:

foglio 24 particella 332 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/8, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 1.665,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTO, piano: T-1, intestato a

PARTICELLE GRAFFATE: 329-330-332-333-334

Si rettifica con la seguente descrizione:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di

3. Identificazione catastale:

foglio 24 particella 332 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/8, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 1.665,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTO, piano: T-1, intestato a

PARTICELLE GRAFFATE: 329-330-332-333-334

Terreni con soprastante piscina: foglio 24, particelle 582-585

Corigliano-Rossano, li 3 ottobre 2024

Il CTU

Dott. Ing. Davide Naccarato

