



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.essa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Dott.essa Rosangela PALOPOLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. Battista Iannicelli**

CF:NNCBTS56B23C002D

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA GUERRAZZI, 12

telefono: 098176694

fax: 1782786746

email: biannicelli@tiscali.it

PEC: battista.iannicelli.b67319@ingpec.eu

tecnico incaricato: ing. Battista Iannicelli

Pagina 1 di 47

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
88/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Box / magazzino** a SAN DEMETRIO CORONE Via Fontana D'Andrea snc, della superficie commerciale di **22,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 1 è costituito da un box auto/magazzino. Ricade in zona "A" (centro storico) del vigente strumento urbanistico. L'accesso avviene, tramite una porta in ferro, da Via Fontana D'Andrea. Le strutture portanti sono in muratura ordinaria e la copertura in legno. I muri portanti hanno uno spessore di cm. 55/50. Allo stato attuale è in pessime condizioni, con la copertura crollata in più zone.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 544 sub. 1, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, 29, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:

Il lotto 1 confina a nord ed est con Via Fontana D'Andrea, a sud con fabbricato contraddistinto dalla p.lla 546 ed a ovest con fabbricati contraddistinti con le p.lle 541 e 543.

Conformità urbanistica:

L'anno di costruzione del lotto 1 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

Conformità catastale:

Sotto il profilo catastale nulla si può affermare in quanto l'unica certificazione presente è la visura catastale, non risultano agli atti del catasto la planimetria e nessun elaborato planimetrico. Il lotto si può sanare presentando la planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche;

Latitudine 39.566688975

Longitudine 16.363047005

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,17 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.250,00

Data della valutazione: 11/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DAGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DAGLI ATTI CONSULTATI E' EMERSO CHE SUL LOTTO 1 INSISTONO LE SEGUENTI FORMALITA'.

#### 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:

Ipoteca legale - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Cosenza del 28.01.2003, rep. 418573 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – cod. fisc. 12158250154 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

**NOTA:** Tale ipoteca veniva totalmente cancellata con annotazione presentata il 19.08.2009 al Servizio P.I. di Cosenza, Registro particolare n. 2985, Registro generale n. 24990.

- IMPORTO IPOTECA: 51.164,90 €
- IMPORTO CAPITALE: 25.582,45 €

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari rep. 205 del 30/06/2023, trascritto il 25/07/2023 ai nn 24267 RG e 18663 RP., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 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:

DAGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DAGLI ATTI CONSULTATI E' EMERSO CHE IL LOTTO 1 E' PERVENUTO COME DI SEGUITO SPECIFICATO.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il lotto 1 pervenne alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto pubblico di compravendita per notaio Maria DE VINCENTI stipulato in Acri il 04.07.2001, rep. 35606, per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione di beni, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (all.8).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'anno di costruzione del lotto 1 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1. pratiche edilizie

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sotto il profilo catastale nulla si può affermare in quanto l'unica certificazione presente è la

visura catastale, non risulta agli atti del catasto la planimetria e nessun elaborato planimetrico. Il lotto si può sanare presentando la planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE VIA FONTANA D'ANDREA SNC

## BOX / MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**Box / magazzino** a SAN DEMETRIO CORONE Via Fontana D'Andrea snc, della superficie commerciale di **22,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 1 è costituito da un box auto/magazzino. Ricade in zona "A" (centro storico) del vigente strumento urbanistico. L'accesso avviene, tramite una porta in ferro, da Via Fontana D'Andrea. Le strutture portanti sono in muratura ordinaria e la copertura in legno. I muri portanti hanno uno spessore di cm. 55/50. Allo stato attuale è in pessime condizioni, con la copertura crollata in più zone.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 544 sub. 1, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, 29, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:

Il lotto 1 confina a nord ed est con Via Fontana D'Andrea, a sud con fabbricato contraddistinto dalla p.lla 546 ed a ovest con fabbricati contraddistinti con le p.lle 541 e 543.

Conformità urbanistica:

L'anno di costruzione del lotto 1 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

Conformità catastale:

Sotto il profilo catastale nulla si può affermare in quanto l'unica certificazione presente è la visura catastale, non risultano agli atti del catasto la planimetria e nessun elaborato planimetrico. Il lotto si può sanare presentando la planimetria catastale con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche;

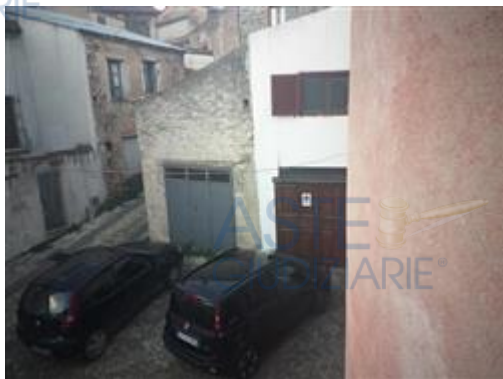
Latitudine 39.566688975

Longitudine 16.363047005

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto 1 è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare contraddistinta dalla p.lla 544, sub 1, del Foglio 43 è adibita a box auto/magazzino. E' situata nelle immediate vicinanze del fabbricato contraddistinto con la p.lla 547 e ricade anch'essa in zona "A" (centro storico) del vigente strumento urbanistico. L'anno di costruzione è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica. L'accesso avviene, tramite una porta in ferro, da Via Fontana D'Andrea.

Le strutture portanti sono in muratura ordinaria e la copertura in legno. I muri portanti hanno uno spessore di cm. 55/50. Allo stato attuale è in pessime condizioni, con la copertura crollata in più zone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box/magazzino	22,17	x	100 %	=	22,17
<b>Totale:</b>	<b>22,17</b>				<b>22,17</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SAN DEMETRIO CORONE  
Provincia di Comano

Planimetria di rilievo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Stima del valore con criterio analitico.**

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (**R**) applicando la formula:

**V = R / r**; dove: **V = valore medio ordinario**      **R = reddito netto medio annuo**      **r**

= saggio di capitalizzazione

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) riferita al comune di San Demetrio Corone, zona Centrale/Centro storico ed aree limitrofe, è risultato che il valore unitario medio di locazione per metro quadrato di superficie, relativo a questa tipologia di immobile (box auto/magazzino), è variabile fra 1,40 €/mq x mese e 2,00 €/mq x mese.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) **r** dei beni immobili è normalmente compreso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



tra il 2% ed il 5,0%; prendendo il valore medio del 3,50% si applicherà la relazione:

$$r = [3,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove i fattori ascendenti (positivi) sono peggiorativi, cioè fanno diminuire il valore dell'immobile, quelli discendenti (negativi) sono migliorativi, cioè fanno aumentare il valore dell'immobile. Si sono presi in considerazione 14 fattori inerenti le caratteristiche di localizzazione, le caratteristiche di posizione, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche produttive ecc. In dettaglio i fattori ascendenti ammontano a 0,75 e quelli discendenti a -0,15 (vedasi Tab. 1 allegata) per cui si ha:

$$r = [3,50\% + 0,75\% - 0,15\%] = 4,10\%$$

Assumendo un valore unitario di locazione pari al minimo 1,40 €/mq x mese, essendo la superficie commerciale pari a 22,17 mq ed essendo le spese sui canoni di fitto pari al 33% del reddito lordo si avrà:

Superficie (mq)	Valore locazione (€/mqxmese)	Mesi	Reddito Lordo	Spese 33%	Reddito netto	r (saggio di capitalizzazione)	V (valore medio ordinario)
22,17	1,40	12	€ 372,45	€ 122,91	€ 249,54	4,10/%	€ 6.086,34

Il valore ordinario dell'immobile calcolato con il metodo di stima diretto è pari a **€ 6.086,34**

#### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), con riferimento ad un immobile in condizioni normali relativo a questa tipologia (box auto/magazzino) la quotazione, per metro quadrato di superficie, varia fra i 290 €/mq e i 375,00 €/mq; come valore della quotazione, viste le caratteristiche dell'immobile (copertura crollata in più punti, mancanza di manutenzione straordinaria, impianti inesistenti), viene preso il valore minimo, e pertanto resta fissato nella misura di 290 €/mq (dicasi duecentonovanta/00 €/mq).

Essendo la superficie commerciale pari a 22,17 mq, si avrà:

$$22,17 \text{ mq} \times 290,00 \text{ €/mq} = € 6.429,30$$

Il valore medio ordinario dell'immobile calcolato con il metodo della stima del criterio sintetico è pari a **€ 6.429,30**

La stima del valore del Lotto 1, con riferimento ai valori ottenuti con i due differenti criteri di stima (analitico e sintetico) resta determinato dalla media aritmetica dei due valori.

$$\text{Si avrà: } (\text{€ 6.086,34} + \text{€ 6.429,30})/2 = \text{€ 6.257,82}$$

**In cifra tonda € 6.250/00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

6.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 6.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 6.250,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerva del valore di mercato del Lotto 1 si utilizzano due criteri di stima. Noto il valore delle due stime si fa la media dei due valori trovati. I criteri di stima utilizzati sono:

### Stima del valore con criterio analitico.

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (**R**) applicando la formula:

**V = R / r;** dove: **V = valore medio ordinario**

**R = reddito netto medio annuo**

**r = saggio di capitalizzazione**

### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto 1 si determina il valore €/mq tra i valori massimi e minimi forniti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN DEMETRIO CORONE, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Box /	22,17	0,00	6.250,00	6.250,00

tecnico incaricato: ing. Battista Iannicelli

Pagina 9 di 47



magazzino		
	6.250,00 €	6.250,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: € 6.250,00

**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: € 6.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
88/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**Mansarda adibita ad appartamento e magazzino** a SAN DEMETRIO CORONE Via Domenico Mauro - Via Giuseppe Verdi, della superficie commerciale di **202,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 2 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Trattasi di un appartamento costituito da un piano mansarda posto al secondo piano e da un locale magazzino posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato, ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in zona "A", costituito da un seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo (mansarda) ubicato in San Demetrio Corone (CS). L'accesso avviene da Via Domenico Mauro e l'appartamento viene raggiunto tramite una scala interna che serve anche l'appartamento sottostante. La mansarda ha un'altezza interna da cm. 290 a 160. L'appartamento complessivamente si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; le rifiniture sono di ottima qualità

Il locale magazzino/box auto posto al piano seminterrato è costituito da un solo ambiente. Vi si accede tramite una porta carrabile da Via Giuseppe Verdi. Un ulteriore accesso è garantito dal piano terra mediante una scala in muratura e una porta in legno tamburato che comunica con il lotto 4 che deve essere chiusa per rendere indipendente il bene. Il locale ha una altezza di cm. 240.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 547 sub 12, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, 29, piano: P.2 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

Il lotto 2 confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno stessa ditta contraddistinto con la p.lla 960 e con terreno altra ditta contraddistinto con la p.lla 757, ad ovest con Via Domenico Mauro e via Fontana D'Andrea

Conformità urbanistica:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e gli elaborati di progetto rilasciati dal comune di San Demetrio Corone (all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 2 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente

le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria. Inoltre si deve chiudere la porta di comunicazione con il lotto 4 per rendere indipendente il bene.

#### Conformità catastale:

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10), tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva. Non risulta presente nessuna planimetria catastale del lotto 2 così come degli altri subalterni. La conformità catastale può essere sanata con la presentazione delle planimetrie con procedura telematica Docfa.

#### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,48 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.500,00
Data della valutazione:	11/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DAGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DAGLI ATTI CONSULTATI E' EMERSO CHE SUL LOTTO 2 INSISTONO LE SEGUENTI FORMALITA'.

### 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:*

Ipoteca legale - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Cosenza del 28.01.2003, rep. 418573 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – cod. fisc. 12158250154 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

**NOTA:** Tale ipoteca veniva totalmente cancellata con annotazione presentata il 19.08.2009 al Servizio P.I. di Cosenza, Registro particolare n. 2985, Registro generale n. 24990.

- IMPORTO IPOTECA: 51.164,90 €
- IMPORTO CAPITALE: 25.582,45 €

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

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari rep. 205 del 30/06/2023, trascritto il 25/07/2023 ai nn 24267 RG e 18663 RP., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

##### *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:**

DAGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E DAGLI ATTI CONSULTATI E' EMERSO CHE IL LOTTO 2 E' PERVENUTO COME DI SEGUITO SPECIFICATO.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il lotto 2 pervenne alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto pubblico di compravendita per notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* stipulato in Acri il 04.07.2001, rep. 35606, per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione di beni, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (all.8).

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'anno di costruzione del lotto 2 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

Progetto N. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Domenico Mauro, 39 - 49 di San Demetrio Corone (CS). In data 05.12.2023, il sottoscritto si è recato presso il Comune di San Demetrio Corone (CS) richiedendo con prot. n. 14972 al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale - settore Urbanistico - eventuali notizie utili circa la regolarità edilizia e urbanistica delle unità abitative oggetto di causa (all. 6). In data 04.12.2024 il comune di San Demetrio Corone (CS) rilasciava copia conforme dell'allegato composto da 12 pagine, firmato ma non datato, "elaborati grafici" facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 - 49 di San Demetrio Corone" in ditta "Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (all. 7).

Inoltre il Lotto 2 comunica con il Lotto 4, di conseguenza per rendere indipendente il bene è necessario chiudere la porta di comunicazione.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per la situazione urbanistica si rimanda al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e la rappresentazione riportata negli elaborati grafici facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 - 49 di San Demetrio Corone in ditta Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (di cui in premessa, all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 2 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Demetrio Corone non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria. Inoltre si deve chiudere la porta di comunicazione con il lotto 4 per rendere indipendente il bene. I costi ammontano a € 2.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10) con prot. CS01154574 del 26.06.2004, tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva. Non risulta presente nessuna planimetria catastale del lotto 2 così come degli altri subalterni.

La conformità catastale può essere sanata con la presentazione delle planimetrie con procedura



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1. conformità edilizia.

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

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE VIA DOMENICO MAURO - VIA GIUSEPPE VERDI

**MANSARDA ADIBITA AD APPARTAMENTO E  
MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Mansarda adibita ad appartamento e magazzino** a SAN DEMETRIO CORONE Via Domenico Mauro - Via Giuseppe Verdi, della superficie commerciale di **202,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 2 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Trattasi di un appartamento costituito da un piano mansarda posto al secondo piano e da un locale magazzino posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato, ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in zona "A", costituito da un seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo (mansarda) ubicato in San Demetrio Corone (CS). L'accesso avviene da Via Domenico Mauro e l'appartamento viene raggiunto tramite una scala interna che serve anche l'appartamento sottostante. La mansarda ha un'altezza interna da cm. 290 a 160. L'appartamento complessivamente si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; le rifiniture sono di ottima qualità

Il locale magazzino/box auto posto al piano seminterrato è costituito da un solo ambiente. Vi si accede tramite una porta carrabile da Via Giuseppe Verdi. Un ulteriore accesso è garantito dal piano terra mediante una scala in muratura e una porta in legno tamburato che comunica con il lotto 4 che deve essere chiusa per rendere indipendente il bene. Il locale ha una altezza di cm. 240.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 547 sub 12, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, 29, piano: P.2 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

Il lotto 2 confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno stessa ditta contraddistinto con la p.lla 960 e con terreno altra ditta contraddistinto con la p.lla 757, ad ovest con Via Domenico Mauro e via Fontana D'Andrea



Conformità urbanistica:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e e gli elaborati di progetto rilasciati dal comune di San Demetrio Corone( all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 2 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria. Inoltre si deve chiudere la porta di comunicazione con il lotto 4 per rendere indipendente il bene.

Conformità catastale:

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10), tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva. Non risulta presente nessuna planimetria catastale del lotto 2 così come degli altri subalterni. La conformità catastale può essere sanata con la presentazione delle planimetrie con procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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®



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è costituito da 1 soggiorno, 3 camere da letto, 2 bagni, 1 disimpegno, 1 salotto, una camera da pranzo, 1 corridoio – ingresso, 1 antibagno, 1 cucina, 1 lavanderia e 1 cabina armadio. Le altezze interne medie tra solaio e pavimento variano tra un massimo di m. 2.90 e un minimo di m. 1.60. L'appartamento complessivamente si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; le rifiniture sono di ottima qualità: pavimenti con materiali pregiati, divisori interni in laterizio, pareti esterne in muratura di pietre e mattoni, infissi esterni ed interni in legno, tinteggiature interne di tipo lavabile, rivestimenti dei bagni e della cucina con piastrelle di ceramica smaltata, portoncino d'ingresso del tipo blindato. Per quanto riguarda il riscaldamento, l'appartamento è dotato di impianto con termosifone e di un camino. E' stata richiesta alla parte esecutata, tramite wazzapp e con email (all. 11) nel periodo novembre – dicembre 2024 la documentazione relativa alle caldaie presenti nell'immobile, ma ad oggi nessuna documentazione è stata prodotta. Sono presenti, inoltre, l'impianto idrico, fognario e elettrico, i quali si presentano in un buono stato di conservazione, manutenzione ed efficienza. La scala interna di accesso all'appartamento è rivestita in marmo.



ale ultimo accesso dovrà essere eliminato attraverso la semplice chiusura del vano porta esistente realizzando una parete in mattoni forati in laterogesso, di dimensioni cm. 25 x cm. 50 x cm. 10, con stuccatura e tinteggiatura finale con idropittura (l'importo dei lavori e delle necessarie autorizzazioni catastali ed urbanistiche per la chiusura del vano porta, stimato in euro duemilacinquecento, verrà detratto dal valore di stima del lotto 2). L'altezza interna tra solaio e pavimento è di 2.40 m. Le strutture portanti sono in muratura ordinaria e la copertura, piana, è costituita dallo stesso solaio con sovrapposto un massetto di calcestruzzo. I muri portanti hanno uno spessore di cm. 55/60. Il pavimento è costituito da piastrelle di kinkler. Sia le pareti che il solaio risultano solo intonacate. Complessivamente lo stato attuale è in discrete condizioni. La superficie netta è pari a mq. 25.38. Il volume utile è di mc. 60.90 (superficie netta x altezza = 25.38 mq x 2.40 m. E' privo, inoltre, di impianto idrico, fognario e elettrico.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	40,30	x	80 %	=	32,24

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ing. Battista Iannicelli

Pagina 20 di 47

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Letto 1	21,83	x	80 %	=	17,46
Bagno 1	9,52	x	80 %	=	7,62
Disimpegno	4,16	x	80 %	=	3,33
Letto 2	21,53	x	80 %	=	17,22
Salotto	27,68	x	80 %	=	22,14
Pranzo	27,00	x	80 %	=	21,60
Corridoio - ingresso	12,75	x	80 %	=	10,20
antibagno	2,23	x	80 %	=	1,78
Bagno	8,50	x	80 %	=	6,80
Cucina	11,12	x	80 %	=	8,90
Lavanderia	6,00	x	80 %	=	4,80
Letto 3	25,38	x	80 %	=	20,30
Cabina armadio	9,72	x	80 %	=	7,78
Seminterrato	25,38	x	80 %	=	20,30
<b>Totale:</b>	<b>253,10</b>				<b>202,48</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Stima del valore con criterio analitico.**

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (R)



applicando la formula:

$$V = R / r; \text{dove:}$$

**V = valore medio ordinario**      **R = reddito netto medio annuo**      **r = saggio di capitalizzazione**

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) riferita al comune di San Demetrio Corone, zona Centrale/Centro storico ed aree limitrofe, è risultato che il valore unitario medio di locazione per metro quadrato di superficie, relativo a questa tipologia di immobile (abitazione civile), è variabile fra 1,60 €/mq x mese e 2,40 €/mq x mese.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) *r* dei beni immobili è normalmente compreso tra il 2% ed il 5,0%; prendendo il valore medio del 3,50% si applicherà la relazione:

$$r = [3,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove i fattori ascendenti (positivi) sono peggiorativi, cioè fanno diminuire il valore dell'immobile, quelli discendenti (negativi) sono migliorativi, cioè fanno aumentare il valore dell'immobile. Si sono presi in considerazione 14 fattori inerenti le caratteristiche di localizzazione, le caratteristiche di posizione, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche produttive ecc. In dettaglio i fattori ascendenti ammontano a 0,30 e quelli discendenti a -0,55 (si veda tab. 2 allegata) per cui si ha

$$r = [3,50\% + 0,30\% - 0,55\%] = 3,25\%$$

Assumendo come valore unitario di locazione quello massimo pari a 2,40 €/mq x mese, maggiorato del 20 per cento per le ottime caratteristiche del bene, pari a 2,88, essendo la superficie commerciale pari 202,47 mq ed essendo le spese sui canoni di fitto pari al 33% del reddito lordo si avrà:

Superficie (mq)	Valore locazione (€/mqxmese)	Mesi	Reddito Lordo	Spese 33%	Reddito netto	r (saggio di capitalizzazione)	V (valore medio ordinario)
202,48	2,88	12	€ 6.997,71	€ 2.309,24	€ 4.688,47	3,25/%	€ 144.260,62

Il valore ordinario dell'immobile calcolato con il metodo di stima diretto è pari a € **144.260,62**

#### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), con riferimento ad un immobile in condizioni normali per questa tipologia (abitazioni civili) la quotazione, per metro quadrato di superficie, varia fra i 425,00 €/mq e i 600,00 €/mq. Come valore della



quotazione, viste le caratteristiche dell'immobile (ottime condizioni di conservazione e manutenzione; rifiniture di buona qualità), viene preso il massimo maggiorato del 20 per cento, e pertanto resta fissato nella misura di  $600 \text{ €/mq} \times 1,20\% = 720 \text{ €/mq}$  (dicasì settecentoventi/00 €/mq).

Essendo la superficie commerciale pari a 202.48 mq, si avrà:

$202.48 \text{ mq} \times 720.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 145.785,60$

Il valore ordinario dell'immobile calcolato con il metodo della stima del criterio sintetico è pari a **€ 145.785,60**

La stima del valore del Lotto 2, con riferimento ai valori ottenuti con i due differenti criteri di stima resta determinato dalla media aritmetica dei due valori. Si avrà:

$(\text{€ } 144.260,62 + \text{€ } 145.785,60) / 2 = \text{€ } 145.023,11$  in cifra tonda pari a € 145.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>145.000,00</b>
-----------------	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 145.000,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 145.000,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerva del valore di mercato del Lotto 1 si utilizzano due criteri di stima. Noto il valore delle due stime si fa la media dei due valori trovati. I criteri di stima utilizzati sono:

### Stima del valore con criterio analitico.

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (R) applicando la formula:

$V = R / r$ ; dove: V = valore medio ordinario      R = reddito netto medio annuo      r = saggio di capitalizzazione

### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto 1 si determina il valore €/mq tra i valori massimi e minimi forniti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN DEMETRIO CORONE, agenzie: INSERZIONI ONLINE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

#### 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	Mansarda adibita ad appartamento e magazzino	202,48	0,00	145.000,00	145.000,00
				<b>145.000,00 €</b>	<b>145.000,00 €</b>

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

**€. 2.500,00**

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

**€. 142.500,00**

#### 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:

**€. 142.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
88/2023

## LOTTO 3

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

**A**

**appartamento** a SAN DEMETRIO CORONE VIA DOMENICO MAURO, della superficie commerciale di **190,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 3 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Trattasi di un'u.i. in corso di costruzione posta al primo piano facente parte di un fabbricato, ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in zona "A", costituito da un seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo (mansarda) ubicato in San Demetrio Corone (CS). L'accesso avviene da Via Domenico Mauro e l'appartamento, servito da 2 ingressi posti sullo stesso pianerottolo, viene raggiunto tramite una scala interna che serve anche l'appartamento sovrastante. Un ulteriore ingresso è garantito direttamente dall'esterno mediante un portoncino in legno che introduce su un vano scala recintato ma scoperto, dal cui pianerottolo si accede all'u.i. in oggetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 285 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 547 sub 11, categoria F/4, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:

Il lotto 3 confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno stessa ditta contraddistinto con la p.lla 960 e con terreno altra ditta contraddistinto con la p.lla 757, ad ovest con Via Domenico Mauro e via Fontana D'Andrea.

Conformità urbanistica:

L'anno di costruzione del lotto 3 è prima del 1942 per cui è dotato di licenza urbanistica.

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e gli elaborati di progetto rilasciati dal comune di San Demetrio Corone (all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 3 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.



Conformità catastale:

Il Lotto 3 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,38 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.815,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.815,00
Data della valutazione:	11/02/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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.*

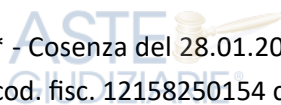
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Cosenza del 28.01.2003, rep. 418573 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – cod. fisc. 12158250154 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.







**NOTA: Tale ipoteca veniva totalmente cancellata con annotazione presentata il 19.08.2009 al Servizio P.I. di Cosenza, Registro particolare n. 2985, Registro generale n. 24990.**

- IMPORTO IPOTECA: 51.164,90 €
- IMPORTO CAPITALE: 25.582,45 €

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari rep. 205 del 30/06/2023, trascritto il 25/07/2023 ai nn 24267 RG e 18663 RP., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:**

Il lotto 3 pervenne alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto pubblico di compravendita per notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* stipulato in Acri il 04.07.2001, rep. 35606, per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione di beni, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (all.8).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'anno di costruzione del lotto 3 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

Progetto N. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Domenico Mauro, 39 - 49 di San Demetrio Corone (CS). In data 05.12.2023, il sottoscritto si è recato presso il Comune di San Demetrio Corone (CS) richiedendo con prot. n. 14972 al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale - settore

Urbanistico - eventuali notizie utili circa la regolarità edilizia e urbanistica delle unità abitative oggetto di causa (all. 6). In data 04.12.2024 il comune di San Demetrio Corone (CS) rilasciava copia conforme dell'allegato composto da 12 pagine, firmato ma non datato, "elaborati grafici" facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone" in ditta "Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*" (all. 7).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e la rappresentazione riportata negli elaborati grafici facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone in ditta Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*" (di cui in premessa, all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 3 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Demetrio Corone non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1. conformità edilizia.

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

BENI IN SAN DEMETRIO CORONE VIA DOMENICO MAURO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN DEMETRIO CORONE VIA DOMENICO MAURO, della superficie commerciale di **190,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 3 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Trattasi di un'u.i. in corso di costruzione posta al primo piano facente parte di un fabbricato, ricadente secondo il vigente strumento urbanistico in zona "A", costituito da un seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo (mansarda) ubicato in San Demetrio Corone (CS). L'accesso avviene da Via Domenico Mauro e l'appartamento, servito da 2 ingressi posti sullo stesso pianerottolo, viene raggiunto tramite una scala interna che serve anche l'appartamento sovrastante. Un ulteriore ingresso è garantito direttamente dall'esterno mediante un portoncino in legno che introduce su un vano scala recintato ma scoperto, dal cui pianerottolo si accede all'u.i. in oggetto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 285 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 547 sub 11, categoria F/4, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:

Il lotto 3 confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno stessa ditta contraddistinto con la p.lla 960 e con terreno altra ditta contraddistinto con la p.lla 757, ad ovest con Via Domenico Mauro e via Fontana D'Andrea.

Conformità urbanistica:

L'anno di costruzione del lotto 3 è prima del 1942 per cui è dotato di licenza urbanistica.

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e gli elaborati di progetto rilasciati dal comune di San Demetrio Corone (all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 3 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.

Conformità catastale:

Il Lotto 3 è conforme dal punto di vista catastale.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



buono

buono

ottimo

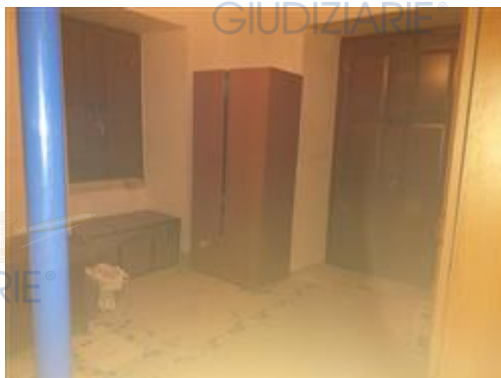
al di sotto della media

buono

mediocre

Il Lotto 3, costituito da una u.i. in corso di costruzione, è costituito da 13 ambienti che rappresentano in linea di massima la futura disposizione di un appartamento da adibire a residenza. Allo stato attuale è adibito a deposito. Gli ambienti risultano in parte intonacati, privi di infissi interni, ma con infissi esterni in legno. I pavimenti sono definiti con massetto in cls, tranne un ambiente dove il pavimento è in parquet. Gli impianti idrico e fognario sono per lo più definiti, ma mancanti dei pezzi igienici e delle relative rubinetterie, così come l'impianto elettrico che risulta solo predisposto; è completamente mancante qualsiasi impianto di riscaldamento. I 2 ingressi posti sul pianerottolo sono costituiti da 2 portoni in legno del tipo blindato.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ambiente 1	22,28	x	100 %	=	22,28
Ambiente 2	4,10	x	100 %	=	4,10
Ambiente 3	7,25	x	100 %	=	7,25
Ambiente 4	55,82	x	100 %	=	55,82
Ambiente 5	5,10	x	100 %	=	5,10

tecnico incaricato: ing. Battista Iannicelli

Pagina 31 di 47

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ambiente 6	1,88	x	100 %	=	1,88
Ambiente 7	14,58	x	100 %	=	14,58
Ambiente 8	5,72	x	100 %	=	5,72
Ambiente 9	18,92	x	100 %	=	18,92
Ambiente 10	3,68	x	100 %	=	3,68
Ambiente 11	2,41	x	100 %	=	2,41
Ambiente 12	36,72	x	100 %	=	36,72
Ambiente 13	8,88	x	100 %	=	8,88
Balconi	7,60	x	40 %	=	3,04
<b>Totale:</b>	<b>194,94</b>				<b>190,38</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### Stima del valore con criterio analitico.

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (R) applicando la formula:

**$V = R / r$** ; dove: **V = valore medio ordinario**      **R = reddito netto medio annuo**  
**r = saggio di capitalizzazione**

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) riferita al comune di San Demetrio Corone, zona Centrale/Centro storico ed aree limitrofe, è risultato che il valore unitario medio di locazione per metro quadrato di superficie, relativo a questa tipologia di immobile (abitazioni civili), è variabile fra 1,60 €/mq x mese e 2,40 €/mq x mese.





Il saggio di capitalizzazione (o di investimento)  $r$  dei beni immobili è normalmente compreso tra il 2% ed il 5,0%; prendendo il valore medio del 3,50% si applicherà la relazione:

$$r = [3,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

dove i fattori ascendenti (positivi) sono peggiorativi, cioè fanno diminuire il valore dell'immobile, quelli discendenti (negativi) sono migliorativi, cioè fanno aumentare il valore dell'immobile. Si sono presi in considerazione 14 inerenti le caratteristiche di localizzazione, le caratteristiche di posizione, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche produttive ecc. In dettaglio i fattori ascendenti ammontano a 0,25 e quelli discendenti a - 0,25 (vedasi Tab. 3 allegata) per cui si ha:

$$r = [3,50\% + 0,25\% - 0,25\%] = 3,50\%$$

Assumendo come valore unitario di locazione quello pari a 1,80 €/mq x mese, leggermente superiore al valore minimo essendo il bene in corso di costruzione, essendo la superficie commerciale pari 190,38 mq ed essendo le spese sui canoni di fitto pari al 33% del reddito lordo si avrà:

Superficie (mq)	Valore locazione (€/mqxmese)	Mesi	Reddito Lordo	Spese 33%	Reddito netto	$r$ (saggio di capitalizzazione)	V (valore medio ordinario)
190,38	1,80	12	€ 4.112,21	€ 1.357,03	€ 2.755,18	3,50%	€ 78.719,43

Il valore ordinario dell'immobile calcolato con il metodo di stima diretto è pari a € **78.719,43**

#### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), con riferimento ad un immobile in condizioni normali per questa tipologia (abitazioni civili) la quotazione, per metro quadrato di superficie, varia fra i 425,00 €/mq e i 600,00 €/mq. Come valore della quotazione, viste le caratteristiche dell'immobile (in corso di costruzione), viene preso il minimo, e pertanto resta fissato nella misura di 425 €/mq (dicasi quattrocentoventicinque/00 €/mq).

Essendo la superficie commerciale pari a 190,38 mq, si avrà:

$$190,38 \text{ mq} \times 425,00 \text{ €/mq} = € 80.911,50$$

Il valore medio ordinario dell'immobile calcolato con il metodo della stima del criterio sintetico è pari a € **80.911,50**

La stima del valore del Lotto 3, con riferimento ai valori ottenuti con i due differenti criteri di stima (analitico e sintetico)



resta determinato dalla media aritmetica dei due valori. Si avrà:

$$(\text{€ } 78.719,43 + \text{€ } 80.911,50) / 2 = \text{€ } 79.815,46$$

**In cifra tonda € 79.815,00**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**79.815,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 79.815,00**

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

**€. 79.815,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerva del valore di mercato del Lotto 1 si utilizzano due criteri di stima. Noto il valore delle due stime si fa la media dei due valori trovati. I criteri di stima utilizzati sono:

### Stima del valore con criterio analitico.

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (R) applicando la formula:

$V = R / r$ ; dove: V = valore medio ordinario      R = reddito netto medio annuo      r = saggio di capitalizzazione

### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto 1 si determina il valore €/mq tra i valori massimi e minimi forniti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN DEMETRIO CORONE, agenzie: INSERZIONI ONLINE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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):**

tecnico incaricato: ing. Battista Iannicelli

Pagina 34 di 47





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,38	0,00	79.815,00	79.815,00
				<b>79.815,00 €</b>	<b>79.815,00 €</b>

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:**€. 79.815,00****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:**€. 79.815,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
88/2023

## LOTTO 4

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

**A**

**appartamento** a SAN DEMETRIO CORONE Via Domenico Mauro - Via Verdi, della superficie commerciale di **215,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 4 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Il piano terra del fabbricato individuato con la p.lla 547 del Foglio 43, risulta formato dal sub 9, cat. F/2 e dal sub 10, cat. F/4. Allo stato attuale l'intero piano terra, ad eccezione di due soli ambienti, risulta finito e rifinito e adibito a residenza. Non essendoci nessun elaborato planimetrico che rispecchia lo stato attuale, le 2 u.i. vengono considerate come un unico appartamento.

L'accesso al Corpo A del Lotto 4 è garantito da Via Fontana D'Andrea e da un ulteriore accesso da Via Giuseppe Verdi. Il corpo A è ubicato a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 300 cm.

Il terreno ubicato lungo il confine sud-est del fabbricato, riportato nel Catasto Terreni al Foglio 43, p.lla 960, esteso complessivamente mq. 251, viene considerato come corte esclusiva dell'unico appartamento che fa parte del lotto 4

Identificazione catastale:

In catasto il Lotto 4 è intestato in catasto fabbricati in ditta: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 43 particella 547 sub 9, categoria F/2 indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, piano: Terra;
- foglio 43 particella 547 sub 10, categoria F/4;

In catasto terreni è intestato in ditta: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 43 particella 960, qualita/classe seminativo arborato, 1, superficie 251, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,84 €, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro.

Coerenze:

Confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno di altra ditta, ad ovest con Via Domenico Mauro e Via Fontana D'Andrea.

Conformità urbanistica:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e la rappresentazione riportata negli elaborati grafici facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone in ditta Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*" (di cui in premessa, all.7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 4 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna

degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Demetrio Corone non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.

#### Conformità catastale:

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10) con prot. CS01154574 del 26.06.2004, tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva. Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario la fusione tra il sub 9 e il sub 10 oltre che annettere il terreno come corte esclusiva con procedura telematica Docfa.

#### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,04 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.195,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.195,00
Data della valutazione:	11/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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: *Nessuno.*



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Cosenza del 28.01.2003, rep. 418573 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – cod. fisc. 12158250154 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

**NOTA: Tale ipoteca veniva totalmente cancellata con annotazione presentata il 19.08.2009 al Servizio P.I. di Cosenza, Registro particolare n. 2985, Registro generale n. 24990.**

- IMPORTO IPOTECA: 51.164,90 €
- IMPORTO CAPITALE: 25.582,45 €

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari rep. 205 del 30/06/2023, trascritto il 25/07/2023 ai nn 24267 RG e 18663 RP., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 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:

Il lotto 4 pervenne alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto pubblico di compravendita per notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* stipulato in Acri il 04.07.2001, rep. 35606, per diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di separazione di beni, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (all.8).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'anno di costruzione del lotto 4 è prima del 1942 per cui è dotato di liceità urbanistica.

Progetto N. 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Domenico Mauro, 39 - 49 di San Demetrio Corone (CS). In data 05.12.2023, il sottoscritto si è recato presso il Comune di San Demetrio Corone (CS) richiedendo con prot. n. 14972 al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale - settore Urbanistico - eventuali notizie utili circa la regolarità edilizia e urbanistica delle unità abitative oggetto di causa (all. 6). In data 04.12.2024 il comune di San Demetrio Corone (CS) rilasciava copia conforme dell'allegato composto da 12 pagine, firmato ma non datato, "elaborati grafici" facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone" in ditta "Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (all. 7).



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda al paragrafo 7.1. pratiche edilizie.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e la rappresentazione riportata negli elaborati grafici facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone in ditta Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (di cui in premessa, all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 4 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Demetrio Corone non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata. Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10) con prot. CS01154574 del 26.06.2004, tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva. Non risulta presente nessuna planimetria delle unità immobiliari facenti parte del Lotto 4

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario la fusione tra il sub 9 e il sub 10 oltre che annettere il terreno come corte esclusiva con procedura telematica Docfa. I costi di regolarizzazione sono stimati in € 3.000,00.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1. conformità edilizia.



**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN SAN DEMETRIO CORONE VIA DOMENICO MAURO - VIA VERDI****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a SAN DEMETRIO CORONE Via Domenico Mauro - Via Verdi, della superficie commerciale di **215,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 4 è a 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito prima del 1942 e ristrutturato negli anni 2000.

Il piano terra del fabbricato individuato con la p.lla 547 del Foglio 43, risulta formato dal sub 9, cat. F/2 e dal sub 10, cat. F/4. Allo stato attuale l'intero piano terra, ad eccezione di due soli ambienti, risulta finito e rifinito e adibito a residenza. Non essendoci nessun elaborato planimetrico che rispecchia lo stato attuale, le 2 u.i. vengono considerate come un unico appartamento.

L'accesso al Corpo A del Lotto 4 è garantito da Via Fontana D'Andrea e da un ulteriore accesso da Via Giuseppe Verdi. Il corpo A è ubicato a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 300 cm.

Il terreno ubicato lungo il confine sud-est del fabbricato, riportato nel Catasto Terreni al Foglio 43, p.lla 960, esteso complessivamente mq. 251, viene considerato come corte esclusiva dell'unico appartamento che fa parte del lotto 4

Identificazione catastale:

In catasto il Lotto 4 è intestato in catasto fabbricati in ditta: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 43 particella 547 sub 9, categoria F/2 indirizzo catastale: Via Domenico Mauro, piano: Terra;
- foglio 43 particella 547 sub 10, categoria F/4;

In catasto terreni è intestato in ditta: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 43 particella 960, qualita/classe seminativo arborato, I, superficie 251, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,84 €, indirizzo catastale: Via Domenico Mauro.

Coerenze:

Confina a nord con Via Verdi, a sud con strada comunale e fabbricato contraddistinto con la p.lla 548, ad est con terreno di altra ditta, ad ovest con Via Domenico Mauro e Via Fontana D'Andrea.

Conformità urbanistica:

Dal confronto tra la rappresentazione dello stato di fatto e la rappresentazione riportata negli elaborati grafici facente parte del progetto di "Ripristino del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Domenico Mauro, 39 – 49 di San Demetrio Corone in ditta Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " (di cui in premessa, all. 7) si evince che la superficie complessiva in pianta dell'intero fabbricato dove è ubicato il Lotto 4 è rimasta immutata, così come immutata è l'altezza complessiva; sono variate esclusivamente le altezze intermedie di piano e la distribuzione interna degli ambienti. Dalla documentazione rilasciata dal Comune di San Demetrio Corone non si evince se la variazione delle altezze intermedie è stata autorizzata.

Pertanto si ipotizza che l'immobile deve essere sanato dal punto di vista edilizio con SCIA a sanatoria.

#### Conformità catastale:

Le uniche certificazioni presenti in catasto, oltre alle visure catastali, sono gli elaborati planimetrici (all. 10) con prot. CS01154574 del 26.06.2004, tipo mappale n. 242058 del 13.05.2003 (all. 10) e con prot. CS0162610 del 04.06.2004, i quali non rispettano la realtà effettiva.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale è necessario la fusione tra il sub 9 e il sub 10 oltre che annettere il terreno come corte esclusiva con procedura telematica Docfa.

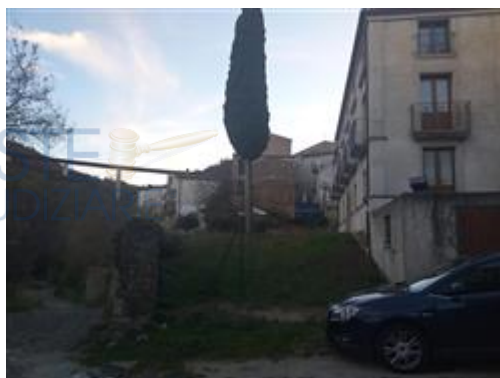
#### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.56668591853661

Longitudine 16.36329245566913

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

ASTE GIUDIZIARIE®  
nella media

al di sotto della media





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



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero piano terra è costituito da:

1 corridoio, 1 bagno, 1 cantina, 1 dispensa, 1 pranzo – cucina, 1 soggiorno, 1 disimpegno, 1 camera da letto e 2 locali deposito allo stato rustico.

L'altezza interna tra solaio e pavimento è pari a m. 3.00.

L'appartamento si presenta, a meno di due locali allo stato rustico, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; le rifiniture sono di buona qualità: pavimenti con materiali pregiati, divisori interni in laterizio, pareti esterne in muratura di pietre e mattoni, solai con voltine in mattoni e travi, infissi esterni ed interni in legno, tinteggiature interne di tipo lavabile, rivestimenti dei bagni e della cucina con piastrelle di ceramica smaltata, portoncino d'ingresso del tipo blindato. Per quanto riguarda il riscaldamento, l'appartamento è dotato di impianto con termosifone e di un camino. E' stata richiesta alla parte esecutata, tramite wazzapp e con email (all. 11) nel periodo novembre – dicembre 2024 la documentazione relativa alle caldaie presenti nell'immobile, ma ad oggi nessuna documentazione è stata prodotta, per cui non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica. Sono presenti, inoltre, l'impianto idrico, fognario e elettrico, i quali si presentano in un buono stato di conservazione, manutenzione ed efficienza. L'accesso avviene da via Domenico Mauro tramite l'ingresso principale da dove si dirama la scala principale al servizio dei piani superiori. Un ulteriore accesso, non del tutto definito, è garantito da Via Giuseppe Verdi direttamente nel deposito rustico 1.

Il terreno contraddistinto nel C.T. del Comune di San Demetrio Corone (CS), al Foglio 43, p.la 960, viene considerato come corte esclusiva dell'unico appartamento posto al piano terra. Morfologicamente è pressoché pianeggiante. Vi è la presenza di qualche albero. Risulta parzialmente recintato con muro di pietra. L'accesso al terreno è garantito dalla strada comunale Via Giuseppe Verdi.





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

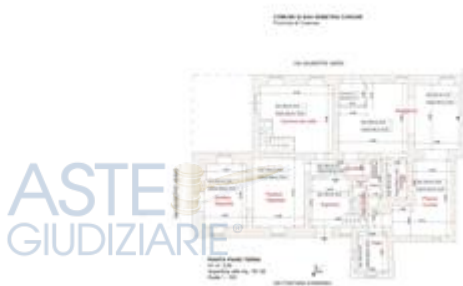
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corridoio	6,76	x	100 %	=	6,76
Bagno	3,60	x	100 %	=	3,60
Cantina	5,94	x	100 %	=	5,94
Dispensa	8,88	x	100 %	=	8,88
Pranzo - cucina	27,68	x	100 %	=	27,68
Soggiorno	51,86	x	100 %	=	51,86
Disimpegno	4,57	x	100 %	=	4,57
Camera da letto	33,40	x	100 %	=	33,40
Locale deposito rustico 1	19,00	x	50 %	=	9,50
Locale deposito rustico 2	25,30	x	50 %	=	12,65
Terreno	251,00	x	20 %	=	50,20
<b>Totale:</b>	<b>437,99</b>				<b>215,04</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## VALUTAZIONE:



### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).



### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### Stima del valore con criterio analitico.

Adottando questo criterio il probabile valore di mercato di un immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito netto annuo ordinario e continuativo del proprietario (**R**) applicando la formula:

**$V = R / r$** ; dove: **V = valore medio ordinario**      **R = reddito netto medio annuo**  
**r = saggio di capitalizzazione**

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) riferita al comune di San Demetrio Corone, zona Centrale/Centro storico ed aree limitrofe, è risultato che il valore unitario medio di locazione per metro quadrato di superficie, relativo a questa tipologia di immobile (abitazioni civili), è variabile fra 1,60 €/mq x mese e 2,40 €/mq x mese.

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) **r** dei beni immobili è normalmente compreso tra il 2% ed il 5,0%; prendendo il valore medio del 3,50% si applicherà la relazione:  $r = [3,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$

dove i fattori ascendenti (positivi) sono peggiorativi, cioè fanno diminuire il valore dell'immobile, quelli discendenti (negativi) sono migliorativi, cioè fanno aumentare il valore dell'immobile.

Si sono presi in considerazione 14 fattori inerenti le caratteristiche di localizzazione, le caratteristiche di posizione, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche produttive ecc. In dettaglio i fattori ascendenti ammontano a 0,20 e quelli discendenti a -0,25 (vedasi Tab. 4 alliegata) per cui si avrà:

$$r = [3,50\% + 0,20 - 0,25] = 43,45\%$$

Assumendo un valore unitario di locazione pari al massimo 2,40 €/mq x mese,





essendo la superficie commerciale pari a 215,24mq ed essendo le spese sui canoni di fitto pari al 33% del reddito lordo si avrà:

Superficie (mq)	Valore locazione (€/mqxmese)	Mesi	Reddito Lordo	Spese 33%	Reddito netto	r (saggio di capitalizzazione)	V (valore medio ordinario)
215,04	2,40	12	€ 6.193,15	€ 2.043,74	€ 4.149,41	3,45%	€ 120.272,75

Il valore medio ordinario dell'immobile calcolato con il metodo di stima diretto è pari a **€ 120.272,75**

#### Stima del valore con criterio sintetico.

Dalla scheda della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 12) per il Comune di San Demetrio Corone (CS), con riferimento ad un immobile in condizioni normali per questa tipologia (abitazioni civili) la quotazione, per metro quadrato di superficie, varia fra i 425,00 €/mq e i 600,00 €/mq. Come valore della quotazione, viste le caratteristiche dell'immobile (ben rifinito ad esclusione di due ambienti allo stato rustico), viene preso il massimo ridotto del 10%, e pertanto resta fissato nella misura di  $600 \times 0,90 = 540$  €/mq (dicasi cinquecentoquaranta/00 €/mq).

Essendo la superficie commerciale pari a 215,04mq, si avrà:

$$215,04 \text{ mq} \times 540,00 \text{ €/mq} = € 116.121,60$$

Il valore ordinario dell'immobile calcolato con il metodo della stima del criterio sintetico è pari a **€ 116.121,60** (dicasi euro centosedicimilacentotrentuno/60).

La stima del valore del Lotto 4, con riferimento ai valori ottenuti con i due differenti criteri di stima (analitico e sintetico)

resta determinato dalla media aritmetica dei due valori. Si avrà:

$$(€ 120.272,75 + € 116.121,60) / 2 = € 118.197,17 \text{ in cifra tonda } € 118.195,00$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**118.195,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 118.195,00**

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

**€ 118.195,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





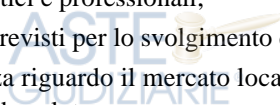
### Criterio analitico e Criterio sintetico

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico di SAN DEMETRIO CORONE, agenzie: INSERZIONI ONLINE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



### 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	215,04	0,00	118.195,00	118.195,00
				<b>118.195,00 €</b>	<b>118.195,00 €</b>

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

**€. 3.000,00**

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

**€. 115.195,00**



### 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:

**€. 115.195,00**

data 11/02/2025



il tecnico incaricato  
ing. Battista Iannicelli

