



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

DOTT. GERMANO SCIARROTTA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Costantino Oliverio

CF: LVRCTN65D12F519F

con studio in MONTEGIORDANO (CS) Via Aldo Moro

telefono: 0981935150

email: arkoliver@libero.it



tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
97/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO C.da Ierpietro già C.da Gennarito snc, frazione sezione di Corigliano Calabro (CS) per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà
- 100/100 di usufrutto

OGGETTO: PERIZIA TECNICA Esecuzione Proc. n° 97/2024 - Proc. n. 138/2024

PREMESSA

Nomina Incarico / Giuramento / Inizio Operazioni Peritali/ Riunione procedimento

Il sottoscritto, Arch. Costantino Oliverio, c.f. LVR CTN 65D12 F519F, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone, con provvedimento emesso in data 10/12/2024.

In data 11/12/2024 procedo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente giuramento come Perito Estimatore della procedura in oggetto.

In data 8 gennaio 2025 procedo all'inizio delle operazioni peritali (primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato.

In data 26/02/2025, ricevo a mezzo pec, comunicazione da parte del G.E. dott.ssa Giuliana Gaudiano in merito alla riunione del procedimento in oggetto con il procedimento n. 138/2024, con la seguente motivazione " sussistono ragioni di connessione oggettiva e soggettiva risultando pignorati i medesimi compendi immobiliari".

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali nel seguente modo: Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano – Rossano (CS), in contrada Ierpietro (già Contrada Gennarito), senza numero civico, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni, sezione Corigliano, con il Foglio 116, n. 202; e precisamente: al piano primo (indicato al piano terra in planimetria catastale) alloggio composto di soggiorno- pranzo, angolo cottura, tre camere e servizi, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria; fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune a più lati, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 4.

Detti locali sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 3, contrada Gennarito s.n.c. Piano, cat. A/3, Classe 2, vani 8,5 Rendita € 340,22.

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al primo piano, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza, facente parte di un fabbricato, composto da due livelli, piano terra e primo piano e sottotetto con copertura a falde inclinate, con il piano terra destinato a magazzini e piano primo ad alloggi residenziali. L'accesso all'intero fabbricato avviene dalla via pubblica (ex strada statale n.106 Jonica) che per

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 2 di 12

mezzo di una strada privata (sterrata) che conduce ad un'area di corte comune costituita dalla p.lla 203 del F. n. 116 immette nelle rispettive proprietà del manufatto edilizio costituito da un "cassone" di forma rettangolare. Il bene in oggetto costituito dalla p.lla 202 sub 3 è collocato al piano primo sul fronte destro del fabbricato e l'accesso all'appartamento, avviene da una scala esterna di proprietà esclusiva, appoggiata al fronte del fabbricato, ad una rampa che immette con pianerottolo esterno, all'interno dell'appartamento.

L'appartamento in oggetto, è composto, a livello distributivo interno, da un ampio locale destinato a soggiorno, in comunicazione con un altro ambiente adibito a sala pranzo, completano la zona giorno un piccolo ambiente destinato ad angolo cottura e un piccolo ripostiglio. Dalla zona giorno prima descritta si innesca centralmente un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto di dimensioni più contenute e un locale igienico, posti sul lato posteriore dell'edificio, completa la zona notte un'ampia camera da letto padronale posta sul lato anteriore dell'edificio. Gli ambienti sono ben distribuiti e proporzionati all'uso e alla funzione abitativa con buona proporzionalità tra superficie interna e superficie illuminante. Dal rilievo planimetrico effettuato, emerge che l'appartamento presenta una superficie lorda, di circa mq 195, un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.85. La distribuzione interna iniziale è tipica di un alloggio risalente negli anni, è evidente che l'appartamento, nel corso del tempo, ha subito delle opere di rifinitura interna di discreta fattura, con buoni materiali e opportune soluzioni progettuali, che restituiscono oggi al visitatore, una buona valutazione generale. Contribuiscono alla qualità generale dell'appartamento, un gradevole caminetto posto nella sala principale, decorazioni dei soffitti di alcuni ambienti, gli stucchi alle pareti e la pitturazione interna generale.

Il resto delle rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, serramenti in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno. L'appartamento è dotato degli impianti principali con riscaldamento generale a termosifoni con generazione calorica a mezzo di un termocamino. La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le pareti, il locale igienico, presenta adeguato rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Gennarito, intestato a L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.500,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 3 di 12

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile oggetto della procedura sito nel comune di Corigliano – Rossano c.da Ierpietro/ snc , risulta abitato stabilmente dai familiari del debitore. Il debitore ,
***** risultava residente dal 09/03/2021 fino al 01/07/2023 allo stesso indirizzo nel comune di Corigliano – Rossano c.da Ierpietro/ snc e dal 01/07/2023 ad oggi all'indirizzo di via ***** nel comune di Mottafollone (CS) (per come emerge dal certificato di residenza storico che si allega).

In data 8 gennaio 2025 procedevo all'inizio delle operazioni peritali (primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato. Durante la stessa seduta peritale, presso i luoghi oggetto della procedura al primo piano, in c.da Ierpietro , del comune di Corigliano - Rossano, alla presenza dei sigg. ***** procedevo al sopralluogo dei luoghi, al rilievo e alla documentazione fotografica e all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti posti dal G.E. Durante il primo accesso, alla presenza del custode Giudiziario dott. Sciarrotta Germano, ho potuto verificare la rispondenza dei dati del pignoramento con l'immobile costituito da un'unità immobiliare sita in c.da Ierpietro snc, nel comune di Corigliano – Rossano, posta al primo piano, con accesso da scala esterna composta da soggiorno, stanza da pranzo, angolo cottura, ripostiglio, bagno corridoio, e tre stanze da letto, come meglio descritta e specificata . Lo stesso immobile è occupato da *****

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

1. Domanda giudiziale trascritta in data 16 novembre 2021 ai nn 31992/25843 a favore della società "GEST.IN S.p.A. avente per oggetto la richiesta di revoca di atti soggetti a trascrizione nn 4756/2021 presentata al Tribunale di Castrovillari in data 14 ottobre 2021 (riferita all'atto di donazione a rogito notaio Antonio Borromeo di Corigliano Calabro stipulato in data 8 giugno 2018).
2. Pignoramento trascritto in data 16 aprile 2024 ai nn 11757/9710 a favore della società GEST.IN. S.p.A. , scaturita da atto esecutivo numero 555/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 18 marzo 2024; trascritto contro il sig ***** , con indicazione, relativamente al diritto pignorato, della piena proprietà sui locali oggetto della presente perizia.
3. Pignoramento, gravante esclusivamente sulla nuda proprietà per toccante al sig. ***** beni in oggetto, trascritto in data 24 settembre 2024 ai nn 28488/23604, a favore della società GEST.IN. S.p.A. scaturito da atto esecutivo numero 1545/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 30 luglio 2024.
4. Pignoramento, gravante esclusivamente per il diritto di USUFRUTTO toccante al sig ***** dei beni in oggetto, trascritto in data 02 gennaio 2025 ai nn R.P. n 7 e R.G. n 8, a favore della società GEST.IN. S.p.A. scaturito da atto esecutivo numero 2309/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 20/11/24.

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.*

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 4 di 12



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



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 16/11/2021 ai nn. 31992/25843, a favore di GEST.IN S.p.A., derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione (Atto di Donazione a rogito notaio Antonio Borromeo).

(Domanda giudiziale trascritta in data 16 novembre 2021 ai nn. 31992/25843 a favore della società "GEST.IN S.p.A. avente per oggetto la richiesta di revoca di atti soggetti a trascrizione nn. 4756/2021 presentata al Tribunale di Castrovillari in data 14 ottobre 2021, riferita all'atto di donazione a rogito notaio Antonio Borromeo di Corigliano Calabro stipulato in data 8 giugno 2018).

PIGNORAMENTO, trascritta il 16/04/2024 ai nn. 11757/9710, a favore di GEST.IN S.p.A., contro ***** , derivante da atto esecutivo n. 555/2024.

(Pignoramento trascritto in data 16 aprile 2024 ai nn. 11757/9710 a favore della società GEST.IN S.p.A. , scaturito da atto esecutivo numero 555/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 18 marzo 2024; trascritto contro il sig. ***** con indicazione, relativamente al diritto pignorato, della piena proprietà sui locali oggetto della presente perizia.)

PIGNORAMENTO gravante sulla NUDA PROPRIETA', trascritta il 24/09/2024 ai nn. 28488/23604, a favore di GEST.IN S.p.A., contro ***** , derivante da ATTO ESECUTIVO n. 1545/2024.

(Pignoramento, gravante esclusivamente sulla nuda proprietà per toccante al sig ***** dei beni in oggetto, trascritto in data 24 settembre 2024 ai nn. 28488/23604, a favore della società GEST.IN S.p.A. scaturito da atto esecutivo numero 1545/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 30 luglio 2024).

PIGNORAMENTO gravante esclusivamente per il diritto di USUFRUTTO, trascritta il 02/01/2025 ai nn. R.P. n. 7 e R.G. n. 8, a favore di GEST.IN S.p.A. , contro ***** derivante da scaturito da atto esecutivo numero 2309/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 20/11/24..

(Pignoramento, gravante esclusivamente per il diritto di USUFRUTTO toccante al ***** dei beni in oggetto, trascritto in data 02 gennaio 2025 ai nn. R.P. n. 7 e R.G. n. 8, a favore della società GEST.IN S.p.A. scaturito da atto esecutivo numero 2309/2024 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Castrovillari in data 20/11/24)

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

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 5 di 12



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TITOLO DI PROPRIETA' PROVENIENZA IMMOBILE IN OGGETTO

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore con:

-Atto pubblico, per rogito del Notaio dott. Giuseppe Spezzano in Corigliano Calabro, stipulato in data 17/07/1992, repertorio n. 30808, registrato in Corigliano Calabro in data 5 agosto 1992 al n. 877, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 7 agosto 1992 ai nn 17675/14953, seguito da

-Atto di rettifica per rogito del Notaio dott. Antonio Borromeo in Corigliano Calabro, stipulato in data 07/02/2012, repertorio nn 67684/26049, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 28 febbraio 2012 ai nn 5599/4805, i signori: ***** hanno venduto il fabbricato rurale all'epoca sito nel comune di Corigliano Calabro, censito al Catasto Terreni al Foglio di Mappa n. 116 p.lla n. 18 ai signori ***** i quali acquistano in regime patrimoniale di comunione dei beni.

-A seguito di Tipo Mappale registrato in data 15 febbraio 2013, pratica CS0030842 e variazione territoriale del 31 marzo 2018, Legge Regionale n. 2 del 2 febbraio 2018, la particella 18 del Foglio di Mappa n. 116 del Catasto Terreni ha dato origine all'attuale particella 202 del Foglio n. 16 del Catasto terreni del Comune di Corigliano – Rossano. Sezione Corigliano (CS)

- Decesso della sig.ra
***** per la quota di
comproprietà pari a 8/48, unitamente ai figli
***** per la quota di
comproprietà pari a 2/48 ciascuno.

-Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio delle Entrate di Rossano in data 20 maggio 2016 ai nn 382/9990/16, trascritta presso la Conservatori dei Registri Immobiliari Di Cosenza in data 26 agosto 2016 ai nn 20241/16449.

- Decesso del sig. ***** avvenuto in data 7 febbraio 2017 lasciando a succedere, per legge e per la quota di comproprietà pari a 16 /192 ciascuno i figli

-Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio delle Entrate di Rossano in data 23 maggio 2017 ai nn 351/9990/17, trascritta presso la Conservatori dei Registri Immobiliari Di Cosenza in data 6 luglio 2017 ai nn 18924/15593.

-Atto di divisione per rogito del Notaio dott. Antonio Borromeo in Corigliano Calabro, stipulato in data 24/07/2017, repertorio nn 72360/829354, regolarmente registrato all'Ufficio delle Entrate di Rossano in data 22 Agosto 2017 al n. 1952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 22 agosto 2017 ai nn 23307/19266, i locali in oggetto della presente perizia sono stati assegnati, in piena ed esclusiva proprietà, al sig *****

- Atto per rogito del Notaio dott. Antonio Borromeo in Corigliano Calabro, stipulato in data 08/06/2018, repertorio nn 72991/29827, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 06 luglio 2018 ai nn 17654/13611, il sig ***** riservandosi l'usufrutto ha donato la nuda proprietà, sui locali oggetto della presente perizia al figlio *****

- Provvedimento numero 1594/2023 emesso dal Tribunale Ordinario di Castrovillari in data 6/11/2023, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza con formalità in data 19 gennaio 2024 ai nn 2059/161, con il quale si dichiara inefficace, nei confronti della società GEST.IN S.p.A. il precedente atto di donazione a rogito notaio Antonio Borromeo di Corigliano Calabro stipulato in data 8 giugno 2018.

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 6 di 12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto della procedura è collocato nel comune di Corigliano - Rossano (CS) –, in c.da Ierpietro nel territorio di Corigliano Calabro, nella porzione di territorio di impianto urbanistico a caratteristiche agricole, in area periferica rispetto centro storico con edifici di carattere prevalentemente rurali sparsi sul territorio. Dalle ricerche effettuate, emerge che, nel territorio comunale di Corigliano - Rossano, in attesa dell'approvazione del PSA (Piano Strutturale Associato), lo strumento urbanistico in vigore è il PRG (Piano Regolatore Generale) con approvazione Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1067 del 22/08/1986. Le norme edilizie comunali in vigore sono dettate dal Regolamento Edilizio Comunale con approvazione n. 47 del 05/03/1987. Secondo la zonizzazione del PRG l'area su cui ricade l'immobile in oggetto, è classificata come “ Zona Agricola Semplice “ con indice territoriale e fondiario di 0,03 mc/mq, altezza massima di ml 7,50, con destinazione ammessa di “ Residenze ed Annessi Agricoli”.

L'accesso all'intero fabbricato avviene dalla via pubblica (ex strada statale n.106 Jonica) che per mezzo di una strada privata (sterrata) conduce ad un'area di corte comune costituita dalla p.lla 203 del F. n. 116 e immette nelle rispettive proprietà del manufatto edilizio costituito da un “cassone” di forma rettangolare. Il bene in oggetto costituito dalla p.lla 202 sub 3 è collocato al piano primo sul fronte destro del fabbricato e l'accesso all'appartamento, avviene da una scala esterna di proprietà esclusiva, appoggiata al fronte del fabbricato, ad una rampa che immette con pianerottolo esterno, all'interno dell'appartamento in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

I dati riportati nella documentazione acquisita corrispondono con tutti i dati riportati nell'Atto di Pignoramento. Dalle verifiche fatte, dall'esame della documentazione, dalla lettura degli atti di provenienza, dai sopralluoghi effettuati sul posto, emerge la conformità urbanistica ed edilizia. A tale proposito per come risulta anche dagli atti di trasferimento di proprietà (donazione del 8/06/2018), il bene in oggetto, è stato realizzato in data anteriore all'1.9.1967 in rispetto delle leggi vigenti e che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori, che non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto rilascio di autorizzazioni amministrative e non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori. Dai sopralluoghi effettuati risulta anche una esatta rispondenza tra stato di fatto e stato catastale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI

L' immobile oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali nel seguente modo: Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano – Rossano (CS) , in contrada Ierpietro (già Contrada Gennarito), senza numero civico, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni, sezione Corigliano , con il Foglio 116, n. 202; e precisamente: al piano primo (indicato al piano terra in planimetria catastale) alloggio composto di soggiorno- pranzo, angolo cottura, tre camere e servizi, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria; fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune a più lati, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 4.

Detti locali sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 3, contrada Gennarito s.n.c. Piano, cat. A/3, Classe 2, vani 8,5 Rendita € 340,22.

CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

Dalle risultanze e dalle ricerche effettuate emerge che l'immobile in oggetto è stato edificato prima

del 1967 (per opere risalenti a prima del 1967 – Legge n 765 del 1967 – cosiddetta Legge Ponte, in vigore dal 1° settembre 1967-, in zone differenti dal centro abitato, potevano essere assentite, opere, anche senza licenza edilizia). Dalle risultanze sullo stato di fatto, e dalla documentazione esaminata, non emergono successivi lavori che avrebbero necessitato titoli edilizi pertanto sotto l'aspetto urbanistico edilizio e catastale l'immobile risulta conforme.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO C.DA IERPIETRO GIÀ C.DA GENNARITO SNC,
FRAZIONE SEZIONE DI CORIGLIANO CALABRO (CS)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO C.da Ierpietro già C.da Gennarito snc, frazione sezione di Corigliano Calabro (CS) per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà *****
- 100/100 di usufrutto *****

OGGETTO: PERIZIA TECNICA Esecuzione Proc. n° 97/2024 - Proc. n. 138/2024

PREMESSA

Nomina Incarico / Giuramento / Inizio Operazioni Peritali/ Riunione procedimento

Il sottoscritto, Arch. Costantino Oliverio, c.f. LVR CTN 65D12 F519F, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Paone, con provvedimento emesso in data 10/12/2024.

In data 11/12/2024 procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente giuramento come Perito Estimatore della procedura in oggetto.

In data 8 gennaio 2025 procedevo all'inizio delle operazioni peritali (primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato.

In data 26/02/2025, ricevevo a mezzo pec, comunicazione da parte del G.E. dott.ssa Giuliana Gaudiano in merito alla riunione del procedimento in oggetto con il procedimento n. 138/2024, con la seguente motivazione “ sussistono ragioni di connessione oggettiva e soggettiva risultando pignorati i medesimi compendi immobiliari”.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio e Servizi Catastali nel seguente modo: Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano – Rossano (CS), in contrada Ierpietro (già Contrada Gennarito), senza numero civico, entrostante a terreno censito al Catasto Terreni, sezione Corigliano ,

con il Foglio 116, n. 202; e precisamente: al piano primo (indicato al piano terra in planimetria catastale) alloggio composto di soggiorno- pranzo, angolo cottura, tre camere e servizi, quale meglio risulta raffigurato nella planimetria; fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune a più lati, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 4.

Detti locali sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Corigliano al Foglio di mappa n. 116, particella n. 202, sub n. 3, contrada Gennarito s.n.c. Piano, cat. A/3, Classe 2, vani 8,5 Rendita € 340,22.

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE L'unità immobiliare è composta da un appartamento residenziale collocato, al primo piano, all'interno di una palazzina di maggiore consistenza, facente parte di un fabbricato, composto da due livelli, piano terra e primo piano e sottotetto con copertura a falde inclinate, con il piano terra destinato a magazzini e piano primo ad alloggi residenziali. L'accesso all'intero fabbricato avviene dalla via pubblica (ex strada statale n.106 Jonica) che per mezzo di una strada privata (sterrata) che conduce ad un'area di corte comune costituita dalla p.lla 203 del F. n. 116 immette nelle rispettive proprietà del manufatto edilizio costituito da un "cassone" di forma rettangolare. Il bene in oggetto costituito dalla p.lla 202 sub 3 è collocato al piano primo sul fronte destro del fabbricato e l'accesso all'appartamento, avviene da una scala esterna di proprietà esclusiva, appoggiata al fronte del fabbricato, ad una rampa che immette con pianerottolo esterno, all'interno dell'appartamento.

L'appartamento in oggetto è composto, a livello distributivo interno, da un ampio locale destinato a soggiorno, in comunicazione con un altro ambiente adibito a sala pranzo, completano la zona giorno un piccolo ambiente destinato ad angolo cottura e un piccolo ripostiglio. Dalla zona giorno prima descritta si innesca centralmente un corridoio che conduce alla zona notte composta da due camere da letto di dimensioni più contenute e un locale igienico, posti sul lato posteriore dell'edificio, completa la zona notte un'ampia camera da letto padronale posta sul lato anteriore dell'edificio. Gli ambienti sono ben distribuiti e proporzionati all'uso e alla funzione abitativa con buona proporzionalità tra superficie interna e superficie illuminante. Dal rilievo planimetrico effettuato, emerge che l'appartamento presenta una superficie lorda, di circa mq 195, un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.85. La distribuzione interna iniziale è tipica di un alloggio risalente negli anni , è evidente che l'appartamento, nel corso del tempo, ha subito delle opere di rifinitura interna di discreta fattura, con buoni materiali e opportune soluzioni progettuali , che restituiscono oggi al visitatore, una buona valutazione generale. Contribuiscono alla qualità generale dell'appartamento , un gradevole caminetto posto nella sala principale, decorazioni dei soffitti di alcuni ambienti, gli stucchi alle pareti e la pitturazione interna generale.

Il resto delle rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, serramenti in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno. L'appartamento è dotato degli impianti principali con riscaldamento generale a termosifoni con generazione calorica a mezzo di un termocamino. La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo le pareti, il locale igienico, presenta adeguato rivestimento ed è fornito di tutti i pezzi igienici.

Le rifiniture esterne dell'intera palazzina, di cui fa parte l'unità in oggetto, presentano intonaco e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Gennarito, intestato a *****

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro Storico di Corigliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
molto scarso ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:

1. appartamento Superficie lorda unità: mq 194,70 x 100% = mq 194,70
2. balconi Superficie lorda unità: mq 45,40 x 30 % = mq 13,62
3. scala cond. sup. lorda a unità: mq 8,80 x 30 % = mq 2,64

Sommano mq 210,96

sommano Tot. Sup.conv. lorda in c.t. mq

211,00

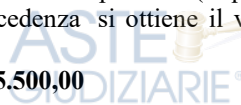
(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)

Dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, viste in precedenza scaturisce la superficie convenzionale vendibile. Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 211,00) per il valore unitario medio unitario (€ 500,00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda mq 211,00 X € 500,00/mq = € 105.500,00

Totale VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

referito alla PIENA PROPRIETÀ' è pari ad euro 105.500,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

105.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 105.500,00

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

€. 105.500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DI STIMA / prezzo di mercato unitario

L'incarico conferito porta ad identificare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare

tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 10 di 12



per l'immobile innanzi descritto. Per quanto riguarda le offerte immobiliari si è compiuta un'accurata ricerca in loco, con la consultazione di esperti e tecnici nel settore delle vendite immobiliari, al fine di raccogliere casi di offerte che si riferiscono a immobili situati nella zona, con caratteristiche simili intrinseche ed estrinseche e che siano di recente compravendita. Il metodo di stima adoperato è quello sintetico comparativo, che utilizza la seguente proporzione in cui la sommatoria dei beni simili a quello oggetto della valutazione è proporzionale alla sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto della valutazione, come l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione è proporzionale al parametro che nel nostro caso è la superficie.

APPARTAMENTO La nostra valutazione si è concentrata sul mercato immobiliare nel comune di Corigliano Rossano sezione di Corigliano Calabro, riferito alla tipologia dell'immobile oggetto della procedura: alloggio a destinazione residenziale, con tagli di superficie medi, situato nelle aree extraurbane rispetto all'abitato cittadino con domanda di mercato prevalentemente interna. Per quanto riguarda lo specifico, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Corigliano - Rossano, il mercato immobiliare residenziale riferito alle case in vendita, con caratteristiche tipologiche e morfologiche, per finiture, dotazione di impianti, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili all'abitazione in oggetto è possibile rintracciare un prezzo unitario per superficie intorno a € 500.00/mq.

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito all'appartamento in oggetto è di euro 500 al mq.

CONFRONTO CON LA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (EX AGENZIA DEL TERRITORIO)

APPARTAMENTO Il valore stimato analiticamente per l'appartamento (pari ad euro 500 al mq), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori (quotazioni al mq) riferiti al 1° semestre del 2024, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento R1, area Extraurbana Zone Rurali, con destinazione residenziale, del Comune di Corigliano - Rossano a con tipologia abitazione di tipo economico con stato conservativo "Normale", ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min di € 350 e max di € 500. Dunque il valore massimo di € 500,00 mq in virtù delle considerazioni espresse in precedenza, dello stato dell'immobile valutato, è uguale a quello scaturito dalla ricerca di mercato condotta sul posto.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Il calcolo del valore dell'immobile utilizza la norma UNI 10750/2005 e successive (UNI 11558/2014 e UNI11612/2015), considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo è stato eseguito considerando: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a uno spessore m. di 50 cm; c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.; d) 75% per i locali accessori con altezza media minima di mt 2.40 e) 35% per i sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore di mt 2.40 f) 80% per le verande (portico, loggia, generalmente chiuso)

Per il computo delle pertinenze esclusive di ornamento, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1) 30% per i balconi (profondità massima ml 1.40) comunicanti con i vani accessori fino a mq 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq; per le pertinenze non comunicanti con i vani principali gli accessori, la ponderazione avviene nella misura del 15% della superficie fino a mq.25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq.25. 2) 35% per i terrazzi e logge (profondità minima ml 1.40) fino a mq 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq. 3) 10% per corti e cortili, giardini di pertinenza di ville e villini applicabili fino a mq 25 e nella misura del 2%, per la quota eccedente 25 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

- Calcolo della superficie convenzionale vendibile dell'immobile oggetto di stima:

1. appartamento Superficie lorda unità: mq 194,70 x 100% = mq 194,70
2. balconi Superficie lorda unità: mq 45,40 x 30 % = mq 13,62
3. scala cond. sup. lorda a unità: mq 8,80 x 30 % = mq 2,64



Sommano mq 210,96

sommano Tot. Sup.conv. lorda in c.t. mq 211,00

(vedi tavole allegate con rilievo stato di fatto e calcolo della superficie lorda vendibile)

Dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, viste in precedenza scaturisce la superficie convenzionale vendibile. Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 211,00) per il valore unitario medio unitario (€ 500,00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.

Tot. Sup.conv. lorda mq 211,00 X € 500,00/mq = € 105.500,00

Totale VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

riferito alla PIENA PROPRIETA' è pari ad euro 105.500,00

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	105.500,00	105.500,00
				105.500,00 €	105.500,00 €

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:**€. 105.500,00****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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 105.500,00

data 11/03/2025

il tecnico incaricato

Costantino Oliverio



tecnico incaricato: Costantino Oliverio

Pagina 12 di 12

