



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo Bergamo e V all, S.C.

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Dott. ssa Daniela Salerno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomei

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI 8

telefono: 0983514865

email: tomeistudioing@libero.it

PEC: tomeistudioing@arubapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Tomei
Pagina 1 di 8

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2019

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Piragineti - area urbana Rossano, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Piccola abitazione indipendente di remota costruzione.

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

- foglio 20 particella 184 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Piragineti, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 pianio fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile versa in stato di abbandono.

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2010 a firma del Tribunale di Bergamo al n. 4968/2010 di repertorio, iscritta il 02/12/2010 ai nn. Registro Particolare 7112 Registro Generale 38665, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO S.C., contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 15450.00.

Importo capitale: 10482.32

ipoteca **legale**, stipulata il 21/02/2013 a firma di EQUITALE NORD S.P.A. al n. 478/1913 di repertorio, iscritta il 04/03/2013 ai nn. Registro Particolare 453 Registro Generale 5401, a favore di EQUITALE NORD S.P.A., contro [REDACTED], derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 203071.96.

Importo capitale: 101535.98

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 01/04/2019 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari al n. 680 di repertorio, trascritta il 19/04/2019 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 8185 Registro Generale 10294, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMO E VALLI, S.C., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 04/07/2019 a firma del Tribunale di Bergamo al n. 6890 di repertorio, trascritta il 07/08/2019 ai nn. Registro Particolare 16343 Registro Generale 20923, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMO E VALLI, S.C., contro [REDACTED], derivante da TERMINE DI ACCETTAZIONE O RINUNZIA ALL'EREDITA'

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 7 maggio 2019 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 28 aprile 2019 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di dichiarazione di successione (dal 15/07/1986), registrata il 25/07/2005 presso l'Ufficio del Registro di Cosenza ai nn. 1009/2005/5, trascritta il 05/11/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 35356 Registro Generale 45354.

Immobile pervenuto per successione a ██████████ ██████████ (Luzzi 11/12/1924, ██████████)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con nota prot. n. 16220 del 07/02/2023 il comune di Corigliano Rossano ha comunicato che non risultano rilasciati titoli autorizzativi in ditta ██████████ ██████████, nata a Luzzi il 11/12/1924, e ██████████, nato a Rossano il 01/11/1961.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Al fine di reperire documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza è stata trasmessa in data 2 febbraio 2023 al comune di Corigliano Rossano richiesta di accesso agli atti prot. n. 13485.

Con nota prot. n. 16220 del 7 febbraio 2023 (allegato n. 5) il medesimo comune ha comunicato che agli atti non risultano essere stati rilasciati titoli autorizzativi in ditta ██████████ ██████████ o ██████████.

Sono state quindi eseguite ulteriori ricerche al fine di appurare l'eventuale realizzazione del bene antecedentemente al 1 settembre 1967 (data dalla quale, ai sensi della Legge Ponte n. 765 del 6 agosto 1967, venne estesa a tutto il territorio comunale l'obbligatorietà del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi manufatti, obbligo fino ad allora vigente all'interno dei centri urbani).

Presso il sito della Regione Calabria è stata reperita la CTR (carta tecnica regionale) riferita all'anno 1954. Detta cartografia (allegato n. 5) riporta, in corrispondenza dell'immobile oggetto di pignoramento, una sagoma riconducibile per forma e dimensioni al bene medesimo.

E' stata inoltre reperita presso l'Aerofototeca Nazionale dell'Istituto Centrale per il catalogo e la documentazione del Ministero della Cultura un'immagine aerofotogrammetrica (allegato n. 5) scattata dall'Aeronautica Militare in data 24 aprile 1968 (foglio 230, strisciata 3A, fotogramma 131, negativo 33452) attestante l'esistenza del piccolo manufatto oggetto di interesse.

Si precisa che dalla documentazione reperita è stato quindi possibile appurare l'esistenza del manufatto alla data del 1 settembre 1967; tuttavia un'attenta osservazione dell'aerofotogramma lascerebbe presupporre che i due piccoli locali realizzati a ridosso della parete settentrionale dell'abitazione ed alla sua sinistra sarebbero stati realizzati solo successivamente. I medesimi, non disponendo delle caratteristiche necessarie all'abitabilità (altezza utile interna inferiore a 2.70 m), non sono a giudizio dello scrivente meritevoli di valutazioni di sanabilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO CONTRADA PIRAGINETI - AREA URBANA
ROSSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORIGLIANO-ROSSANO contrada Piragineti - area urbana Rossano, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Piccola abitazione indipendente di remota costruzione.

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

- foglio 20 particella 184 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: via Piragineti, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.



Abitazione oggetto di stima



Fotografia interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Contrada Piragineti - area urbana Rossano



Ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nell'media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nell'media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nell'media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nell'media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata nella frazione Piragineti dell'area urbana Rossano del comune di Corigliano Rossano. Si tratta di un piccolo manufatto in muratura (due vani) di remota costruzione (antecedente al 1697). Allo stato attuale l'immobile versa in stato di abbandono; ogni sua componente, dalle pareti alla copertura, oltre che gli infissi e gli impianti tecnologici, mostrano evidenti segni di degrado. L'abitazione si compone di un vano d'ingresso, riconducibile alla zona giorno per la presenza di un camino a legna, ed una seconda stanza destinata a camera da letto. Un piccolo servizio igienico è stato ricavato a ridosso della parete settentrionale del fabbricato. E' inoltre presente un sottotetto accessibile da un'apertura sovrastante la porta d'ingresso al piano terra. In prossimità del lato ovest della casa è stato realizzato un locale di modeste dimensioni.

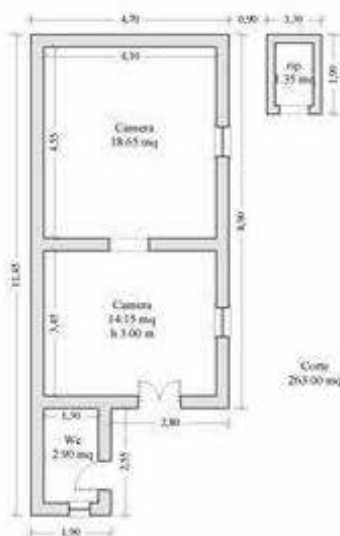
L'abitazione dispone di un'area di corte di circa 250 mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 8)	51,00	x 100 %	= 51,00
Totale:	51,00		51,00



Planimetria stato di fatto**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2022, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Corigliano Rossano:

- zona periferica, valore compreso tra 750 e 1100 euro/mq;
- zona rurale, valore compreso tra 350 e 500 euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo scarso stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 400.00 euro/mq. Si precisa che, nella consapevolezza della vetustà del bene, l'attribuzione di detto valore di mercato è dovuta, nell'ottica di una sua eventuale demolizione e ricostruzione, per lo più alla potenzialità edificatoria dell'area di sedime (ricadente secondo lo strumento urbanistico in zona omogenea B4 - Adeguamento edilizio delle frazioni urbane e agricole con indice di fabbricabilità fondiario 0.80 mc/mq), alla sua ubicazione ed alla volumetria dell'immobile esistente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,00	x	400,00	=	20.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano Rossano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Tomei
Pagina 7 di 8

- 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	51,00	0,00	20.400,00	20.400,00
				20.400,00 €	20.400,00 €

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: **€. 20.400,00**

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: **€. 20.400,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe Tomei



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo Bergamo e Valli, S.C.

DEBITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paoletti

CUSTODE:

Dott.ssa Daniela Salerno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



creata con TribO Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe Tomel

CF: TMOGPP54C16E259E

con studio in ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI, 8

telefono: 0983514865

email: tomelstudioing@libero.it

PEC: tomelstudioing@arubapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ID: ca4ecc7d-8f7c-406e-a72e-ba56377e89d6

COMUNE DI BERGAMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificato di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PONTERANICA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nato il 01/11/1961 in ROSSANO (CS)

Atto N. 170 parte 1 serie A - anno 1961 - Comune di ROSSANO (CS)

()

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA VALBONA N. 42 - Scala: 1

Comune PONTERANICA (BG).

Data 28/03/2023

Giorgio Gori
Firma ai sensi dell'art. 15 quinquies della
legge n. 38/1990

Il Sindaco del COMUNE DI BERGAMO

GIORGIO GORI

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it