



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
CASTROVILLARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ALESSANDRO PAONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

LUCA D'ALBA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO STIFFI

CF:STFFNC57H09D086A

con studio in CASTROLIBERO (CS) via Don Milani 6

telefono: 098426003

email: francesco.stiffi@virgilio.it

PEC: francesco.stiffi@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI

Pagina 1 di 43

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ALTOMONTE via Barbieri 26, frazione Contrada San Nicola , della superficie commerciale di **291,23** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel comune di Altomonte in provincia di Cosenza, in località S Nicola, via Barbieri. Esso è inserito in un fabbricato plurifamiliare adibito ad uso residenziale su due livelli più piano sottotetto, con una corte di pertinenza dove insiste un garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2 .Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 197 sub. 5 e 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN NICOLA, piano: T-1-2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano terra a nord con altra proprietà; a sud con sub 10 corte di pertinenza; a est altra proprietà; a ovest sub 10 corte di pertinenza. Piano primo e piano sottotetto: a nord affaccio su corte di altra proprietà; a sud con affaccio su corte di proprietà; est con altra proprietà; ovest affaccio su sub 10 corte di pertinenza
superficie catastale totale mq.204

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1990.

B **box singolo** a ALTOMONTE via Barbieri 26, frazione Contrada San Nicola , della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box costruito nella corte di pertinenza in modo abusivo della villa familiare.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 197 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	326,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.122,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.303,79
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI
Pagina 2 di 43

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2009, registrata il 02/11/2009 a ai nn. 34537/6339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

Ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario in data 30 ottobre 2009 n.3.814/2.764 di repertorio Notaio Maria Gissonna di Cosenza, concesso alla predetta società "LA LOCANDA DEL BORGO S.A.S. DI FERRARO GIUSEPPE & C."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/10/2022 ai nn. 29600/24422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento trascritto a Cosenza in data 6 ottobre 2022 ai n.ri 29600/24422 contro i predetti signori [REDACTED] favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ATTO DONAZIONE E ATTO DI



DIVISIONE (dal 04/02/2008), con atto stipulato il 04/02/2008 a firma di NOTAIO LEUCIO GISONNA ai nn. 308290/51109 di repertorio, trascritto il 08/02/2008 ai nn. 4607/3277 4608/3278.

Con il suddetto atto la signora [REDACTED] donava il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 9/18 ed il diritto di usufrutto, in ragione della quota indivisa di 3/18, del suddetto immobile ai predetti signori [REDACTED], i quali acquistavano in parti uguali; il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva assegnato al predetto signor [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50% (dal 06/12/1971 fino al 14/08/1972), con atto stipulato il 06/12/1971 a firma di Notaio Gabriele Martino di Spezzano Albanese (CS), trascritto il 03/05/1972 ai nn. 8434/27983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50% (dal 06/12/1971 fino al 04/02/2008), con atto stipulato il 06/12/1971 a firma di Notaio Gabriele Martino di Spezzano Albanese (CS), trascritto il 03/05/1972 ai nn. 8434/27983.

In dipendenza di successione ex lege in morte del coniuge e comproprietario signor [REDACTED], apertasi in data 14 agosto 1972 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Lungro al n. 68 vol.128 e trascritta a Cosenza il 24 febbraio 1973 ai n.ri 5385/46957), la quota indivisa al medesimo spettante, pari a 9/18 (nove diciottesimi), del diritto di piena proprietà del suddetto immobile veniva devoluta a favore della [REDACTED], predetta, per il diritto di usufrutto in ragione della quota indivisa di 3/18.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18 CIASCUNO, in forza di SUCCESSIONE (dal 14/08/1972 fino al 04/02/2008).

In dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED] apertasi in data 14 agosto 1972 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Lungro al n. 68 vol.128 e trascritta a Cosenza il 24 febbraio 1973 ai n.ri 5385/46957), la quota indivisa al medesimo spettante, pari a 9/18 (nove diciottesimi), del diritto di piena proprietà del suddetto immobile veniva devoluta a favore dei tre figli suddetti in ragione di 2/18 ciascuno come piena proprietà e 1/18 ciascuno come nuda proprietà collegata al diritto di usufrutto della signora [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 3/18. I predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 14 febbraio 2008 n.2.123/1.481 di repertorio Notaio Maria Gisonna di Cosenza, trascritto a Cosenza il 18 febbraio 2008 ai n.ri 5417/3796 quale accettazione tacita, precisandosi che la suddetta accettazione tacita risulta erroneamente trascritta: - contro il predetto signor [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà anziché per il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 9/18; - a favore della predetta signora [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 3/9 e dei predetti signori [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 2/9 ciascuno, anziché per i diritti e le quote sopra indicate

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **prot. 299**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento di un fabbricato adibito a residenziale, realizzato su due livelli in c.a. , rilasciata il 26/04/1990 con il n. 299 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Certificato d'idoneità statica N. **6530**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento di un fabbricato Adibito a residenziale, realizzato su due livelli in c.a. , rilasciata il 09/03/1990 con il n. 6530 di protocollo.

Redatto dall' ing. Rocco Cervarolo e depositato presso l'ufficio Genio Civile di Cosenza.

Sanatoria N. **2770**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento di un

fabbricato Adibito a residenziale, realizzato su due livelli in c.a., rilasciata il 26/03/1990 con il n. n.2770 di protocollo

Concessione Edilizia prot.n.55 del 04/06/1990 N. **3842/867** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e il rifacimento di una copertura in c.a. e altri lavori descritti nella relazione tecnica allegata, rilasciata il 04/06/1990 con il n. 55 di protocollo

Deposito ufficio Genio Civile di Cosenza Regione Calabria N. **8295** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e il rifacimento di una copertura in c.a. e altri lavori descritti nella relazione tecnica allegata, rilasciata il 04/06/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera nuovo PdF a norma della L. Urbanistica n. 1150/42, successivamente modificata dalla L. n. 765/67.

L'immobile ricade in Zona residenziale di Completamento "B 8". Norme tecniche di attuazione ed indici: If (Indice fabbricabilità fondiaria) 1. 00 - 1.50 mc/mq Hmassima 6,00 - 8,50

N (numero dei piani) 1-2 + seminterrato e mansarda Ds (distacco dal ciglio stradale) 5 - 10 ml. ovvero allineamento Dc (distacco dai confini) 5 ml (o edificaz. sul confine) Df (distacco fra le fronti dei fabbricati) 10 ml. 4 Pc (pendenza max copertura) 30% Q (rapporto max di copertura) 25 - 30% .

Si tratta di zone a destinazione prevalentemente residenziali, già esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazioni statiche ed igieniche, ma le caratteristiche prevalenti risultano quelle del completamento urbanistico ed edilizio.

Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera b) dell'art. n.2 del D.M. n. 1444 del 2. 04. 1968. Le destinazioni consentite sono: la residenza, i servizi e in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con la residenza.

Nelle zone B, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre Piani di Recupero urbanistico-edilizio, le previsioni del Programma di Fabbricazione si attuano, di norma, mediante intervento edilizio diretto (concessione edilizia singola), subordinato al pagamento degli oneri di cui alla legge n.10/77, nella misura stabilita con la delibera del C.C.per le zone di completamento. Gli interventi previsti e consentiti dovranno avvenire nel rispetto delle norme, indici e Parametri prescritti dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione per le singole zone B e dalla Tabella dei Tipi Edilizi. In tutte le zone di completamento i piani sottotetto (mansarda) saranno computati integralmente ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, se avranno un'altezza interna media uguale o maggiore a quella minima ammissibile per i locali di categoria A1, e ciò anche se destinate ad un uso non residenziale. I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste per un loro uso residenziale. I parcheggi di uso pubblico, nella quantità specificata dell'articolo 11 della L. U., potranno essere localizzati anche nelle fasce risultanti libere, a seguito dell'arretramento della recinzione al lotto dal ciglio stradale Si tratta di zone a destinazione prevalentemente residenziali, già esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazioni statiche ed igieniche, ma le caratteristiche prevalenti risultano quelle del completamento urbanistico ed edilizio. Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera b) dell'art. n.2 del D.M. n. 1444 del 2. 04. 1968. Le destinazioni consentite sono: la residenza, i servizi e in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con la residenza.

Per quanto riguarda i vincoli la situazione, così come riportato sul certificato rilasciato dal Comune di Altomonte, è la seguente: - Non rientra in zona sottoposta a vincoli ambientali ai sensi dell'art.142 del D.lg. n.42 /04 e della L.R.n.23/90 loro modifiche e integrazioni; - Non ricade in aree sottoposte a vincolo archeologico e monumentale; - Ricade nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.N.3267/23; - Non ricade in aree a rischio idraulico di cui il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) della regione Calabria approvato con delibera del consiglio regionale n.115 del 28.12.2001 e pubblicate sul BUR Calabria del 25.08.1985; - Non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 18 della Legge n.47 del 28.02.1985; - Non ricadono in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio; - non sono

gravati da livello; - Non rientra in area compresa tra quelle di importanza comunitaria (all. A3 Lotto 1 - documenti del Comune).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta conforme al progetto di permesso a costruire in sanatoria n. 299 del 1990 e alla concessione edilizia n. 55 del 04/06/1990 depositate al comune di Altomonte. Dagli atti presenti nell'ufficio tecnico del Comune di Altomonte è emerso che l'immobile residenziale oggetto di pignoramento, facente parte di una porzione di "fabbricato", avrebbe dovuto essere realizzato su due piani f.t. e un piano sottotetto non abitabile. Attualmente dal rilievo effettuato risulta così composto; - un piano terra destinato ad attività di deposito e ufficio, composto da due locali un wc con antibagno; - un piano primo composto da soggiorno cucina, ripostiglio e wc; - un piano sottotetto adibito a zona notte composto da tre camere da letto, un wc e un connettivo. I tre livelli risultano collegati tra di loro per mezzo di una scala interna. L'opera risulta costruita prima degli anni '90.

MODIFICHE

Sono state rilevate delle modifiche a livello delle tramezzature interne con la relativa aggiunta di nuovi locali e di muratura di tamponamento esterne che hanno causato la modifica della sagoma esterna dell'edificio e l'aumento della volumetria. Una parte strutturale inoltre è stata modificata in quanto è stata realizzata una rampa di scale, non prevista, sulla parte destra dell'ingresso. Essa collega i tre livelli dell'immobile. Inoltre il sottotetto non residenziale risulta adibito a zona notte. Tutte queste modifiche non sono contemplate nelle pratiche depositate al comune e in parte non rilevate catastalmente. Si elencano, per esigenza di chiarezza, le discordanze del reale rispetto alla documentazione depositata all'ufficio tecnico del comune di Altomonte nel modo seguente:

PIANO TERRA: a) Modifiche di tramezzi, realizzazione di due ambienti e anti bagno e wc; b) Realizzazione di un corpo di fabbrica in aderenza al fabbricato oggetto di pignoramento e composto da due ambienti entrambi adibiti a ufficio; il secondo, in particolare, è contiguo e realizzato con vetrina e porta di ingresso; c) Garage in muratura contiguo alla struttura esistente; d) Rampa di scale che collega tutti e tre i piani fuori terra inserita all'interno della maglia strutturale, nella parte destra, a partire dal piano terra; e) Mancata realizzazione di una scala a chiocciola esterna presente nella concessione edilizia n. 55 del 04/06/1990.

PIANO PRIMO: a) Ingrandimento del wc; b) Traslazione della tramezzatura interna della cucina verso il lato strada; c) Spostamento della muratura di tamponamento verso la pilastrata esterna e relativo rimpicciolimento del poggiolo; d) La cucina è stata ingrandita ed è diventata un locale unico con abolizione di una camera limitrofa; e) Rimpicciolimento del ripostiglio e ulteriore ingrandimento della cucina; f) realizzazione di camino a legna; g) Rampa di scale del piano.

PIANO SOTTOTETTO a) Realizzazione di nuove tramezzature per la costruzione di n. 1 camera da letto con armadio spogliatoio e più n. 2 camere da letto e un wc; b) E' stato ricavato il poggiolo sul lato sud tramite arretramento della muratura di tamponamento ; c) Rampa della scala del piano; d) Nella concessione edilizia n. 55 del 06/04/1990 viene concessa la realizzazione di una nuova copertura in c.a. tramite la demolizione della vecchia. In relazione si parla solo di rifacimento della soletta in c.a. e del manto di copertura; non viene spiegato che il piano sottotetto andava rialzato rispetto allo stato di fatto di allora, anche se tale cambiamento era evidenziato, soltanto in parte, nelle sezioni e prospetti nel progetto allegato. Dal rilievo effettuato risulta che il sottotetto oggi è abitato, composto da tre camere da letto e un wc, ma non può essere considerato abitabile, in quanto non è presente nel permesso a costruire e non è stato chiesto il cambio d'uso della soffitta in abitabile. Oltre al fatto che non è presente alcuna richiesta in tal senso, soprattutto non si riscontrano i requisiti minimi per l'abitabilità: l'altezza media ponderale della copertura a due falde risulta minore di metri 2,70, misura minima affinché gli ambienti possano essere considerati abitabili. Il sottotetto risulta abusivo anche per un'altra ragione: le aperture sul prospetto esterno tramite balconi e finestre e la relativa realizzazione di un poggiolo "a elle", sono state realizzate in difformità rispetto a quello

concesso dal Comune e, soprattutto, si è causato un sostanziale aumento di volumetria, già saturata per la realizzazione dell'intero fabbricato. Il sottoscritto ha interpellato l'impiegato dell'ufficio Condono: non risultano altresì presentate richieste di condono.

Difformità sanabili

Rientrano negli abusi minori le seguenti difformità:

PIANO TERRA: - Modifiche di tramezzi, realizzazione di due ambienti e anti bagno e wc;

PIANO PRIMO: - Ingrandimento del wc; - Traslazione della tramezzatura interna della cucina verso il lato strada e relativo rimpicciolimento del poggiolo; - Mancata realizzazione di un tramezzo divisorio in cucina che è diventata un locale unico con abolizione di una camera limitrofa; - Rimpicciolimento del ripostiglio e ulteriore ingrandimento della cucina; - realizzazione di camino a legna;

Risultano inseriti negli abusi Sostanziali le seguenti difformità:

PIANO TERRA: - Rampa di scale che collega tutti e tre i piani fuori terra, inserita all'interno della maglia strutturale nella parte destra a partire dal piano terra; - Mancata realizzazione di una scala a chiocciola esterna presente nella concessione edilizia n. 55 del 04/06/1990.

PIANO PRIMO: -Spostamento della muratura di tamponamento verso la pilastrata esterna e relativo rimpicciolimento del poggiolo.

Difformità non sanabili

PIANO TERRA

a) Realizzazione di un corpo di fabbrica, in aderenza al fabbricato oggetto di pignoramento, adibito a ufficio con vetrina e porta di ingresso. È stato costruito come prolungamento dell'ufficio preesistente. Il corpo di fabbrica è stato costruito sulla corte di pertinenza: ciò risulta totalmente abusivo, privo di qualsivoglia permesso edificatorio; non può essere sanato in quanto non mantiene le distanze di almeno 5 metri dal confine di altra proprietà; causa un aumento della volumetria concessa e un aumento del rapporto di copertura.

b) Garage in muratura contiguo al corpo di fabbrica abusivo adibito a ufficio. Il garage, anch'esso completamente abusivo, privo di qualsivoglia permesso edificatorio costruito in aderenza al muro di confine di altra proprietà, senza osservare la distanza dal confine che avrebbe dovuto essere di m.5,00. inoltre altera il rapporto di copertura e un aumento di volumetria.

PIANO SOTTOTETTO

c) Soffitta: dal rilievo effettuato risulta che il sottotetto (soffitta) oggi è abitato a zona notte con wc. Rispetto al progetto depositato al Comune sono state effettuate le seguenti modifiche: - Ingrandimento del poggiolo esistente tramite l'arretramento della muratura di tamponamento; - Tramezzature per realizzare n. 3 camere da letto e armadio spogliatoio presente in una di esse, wc con aperture esterne balconi e finestre. Il sottotetto non può essere abitato in quanto non possiede i requisiti minimi per l'abitabilità: l'altezza media ponderale è minore di m. 2,70 e le aperture esterne per gli infissi sono abusive e non autorizzate dal comune; il sottotetto non essendo abitabile non può essere fornito di aperture lungo le pareti esterne.

Il sottoscritto per aver conferma sul fatto che il sottotetto non sia abitabile, anche alla luce delle disposizioni in materia di sottotetto della Legge R. Calabria n. 25 del 7 luglio 2022, ha inviato una richiesta in tal senso via PEC al Comune di Altomonte protocollata come Nota prot 3088 del 05/04/2023 (all. Lotto1 *Abis* – documenti Comune). In risposta si è ricevuta una PEC di riscontro in cui si afferma: "si chiarisce che gli interventi di cui alla citata nota non rientrano nella casistica di cui all'art. 7 della Legge R. Calabria n. 25 del 7 luglio 2022" (all. Lotto1 *Abis* – documenti Comune).

Per quanto riguarda le difformità descritte nei punti a) e b) esse potrebbero, da parte degli enti competenti, essere oggetto di adozione di provvedimenti di demolizione, o quanto meno di ripristino. Per quanto riguarda le difformità riguardanti il sottotetto riportate nel punto c), potrebbe essere anche questo motivo per l'adozione, da parte degli enti competenti, di un provvedimento che ordini il ripristino. Questo comporterebbe innanzitutto l'eliminazione del wc e poi la chiusura delle aperture sulle murature di tamponamento. Per la ventilazione del sottotetto, se si dovesse essere costretti a

chiudere le aperture esistenti, si potrebbe chiedere al Comune la realizzazione di aperture sulla copertura a mo' di lucernari e non di abbaini. (normativa di riferimento: Normativa di riferimento R.E.U. - Regolamento edilizio - Piano di Fabbricazione n. 55 del 11/10/99; Norme tecniche di Fabbricazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

PRATICHE PER GLI ABUSI

Precisazioni e riserve; a proposito delle verifiche di sanabilità degli abusi, lo scrivente dichiara che le previsioni sono state formulate in termini orientativi in modo da fornire un quadro utile per le finalità peritali. Gli uffici stessi, durante gli incontri per chiedere informazioni relative alla sanabilità e ai costi eventuali, hanno rimandato ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria, che avverrà dopo la presentazione della pratica; le indicazioni potranno essere, pertanto, soggette a variazioni.

Difformità sanabili:

Con un'unica pratica, Permesso a Costruire in Sanatoria, si potrebbero sanare sia gli abusi minori sia gli abusi sostanziali. Per quest'ultimi abusi deve anche essere richiesta la Sanatoria strutturale all'ex Genio civile. Deve essere fatta inoltre la pratica di autocertificazione dell'agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista - pratica permesso a costruire in sanatoria : €1.500,00
- Sanzione amministrativa - pratica permesso a costruire in sanatoria : €1.000,00
- pratica Sanatoria strutturale al Genio civile in sanatoria - parcella professionista : €1.500,00
- pratica Sanatoria strutturale al Genio civile in sanatoria - sanzione amministrativa : €1.000,00
- pratica Autocertificazione per la richiesta di agibilità - parcella professionista : €1.500,00
- pratica Autocertificazione per la richiesta di agibilità - sanzione amministrativa: €1.000,00

Difformità non sanabili: Per le difformità non sanabili potrebbe essere ordinata da parte del comune la demolizione secondo l'art. 34 DPR 380 del 2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Corpo abusivo Ufficio piano terra COSTI: Per lo smontaggio e la demolizione, il recupero e lo smaltimento del materiale circa 40,00 euro/mq - 25 mq : €1.000,00
- Corpo abusivo garage COSTI: per lo smontaggio e la demolizione, il recupero e lo smaltimento del materiale circa 40,00 euro/mq - 35 mq : €1.400,00
- Sottotetto abusivo - Chiusura di aperture infissi esterni COSTI: 70 euro/mq - 13 mq : €910,00
- Sottotetto abusivo - Smantellamento di wc (Pavimenti e rivestimenti e sanitari chiusura degli scarichi) COSTI: 20 euro/mq - mq 56 : €1.120,00

Di seguito vengono riportati i raffronti tra il rilievo metrico dello stato di fatto con il progetto depositato al Comune distinti per i seguenti piani:

- 1) piano terra con corte;
- 2) primo piano;
- 3) sottotetto.

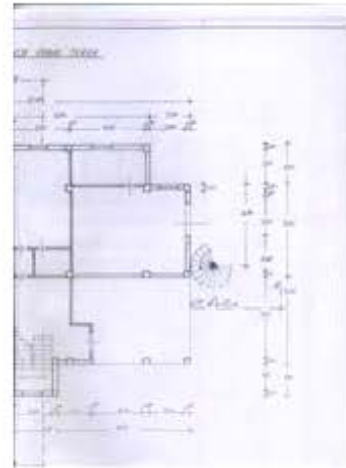
PIANO TERRA CON CORTE

Rilievo metrico dello STATO di FATTO

Progetto depositato al Comune



piano terra con corte

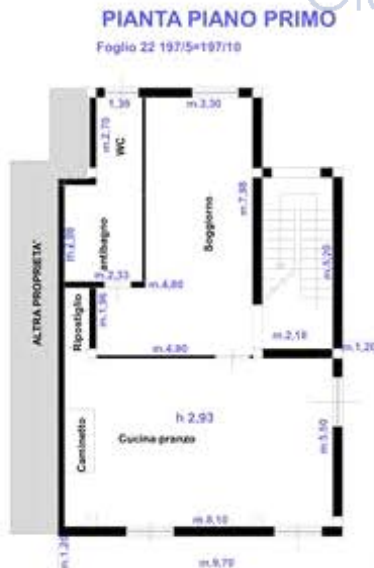


piano terra con corte , progetto del Comune

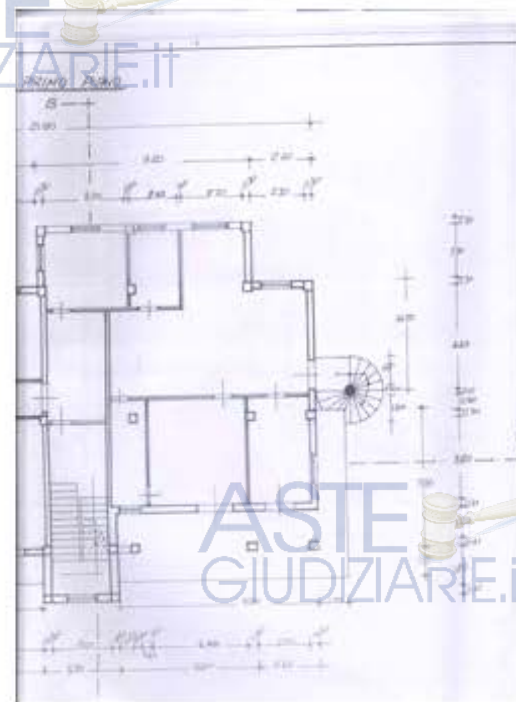
PIANO PRIMO

Rilievo metrico dello STATO di FATTO

Progetto depositato al Comune



piano primo - stato autorizzato



PIANO SOTTOTETTO

Rilievo metrico dello STATO di FATTO



Progetto depositato al Comune



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non coincidono in parte con i permessi depositati al comune e in parte con i rilievi effettuati:

- al PIANO TERRA è stato rilevato un antibagno con il wc che non sono inseriti nel catastale e non sono presenti nei progetti depositati al comune;
- al PIANO PRIMO il poggiolo sul lato sud risulta più profondo e sul lato est non viene rilevato; per il resto il catastale è quasi coincidente.
- il PIANO SOTTOTETTO, dal rilievo effettuato, è sfruttato come zona notte e servizio, mentre nella planimetria catastale è riportato un sottotetto non abitabile, così come nel progetto depositato al comune. I poggioli esistenti sul lato sud e sul lato est non vengono rappresentati nella planimetria catastale.

La scala in C.A. che non risulta autorizzata dai permessi depositati al comune di Altomonte è riportata invece nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Risultava necessario effettuare un aggiornamento catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: € 700,00

PIANO TERRA

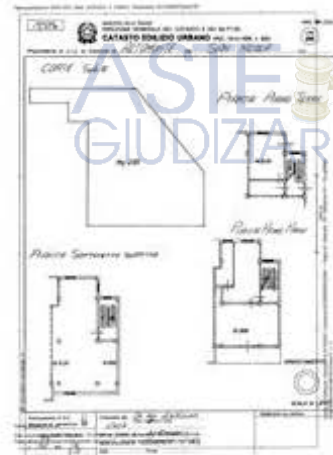
Rilievo dello STATO di FATTO

Planimetria CATASTALE

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI
Pagina 10 di 43



PRIMO PIANO
Planimetria CATASTALE



Rilievo dello STATO di FATTO

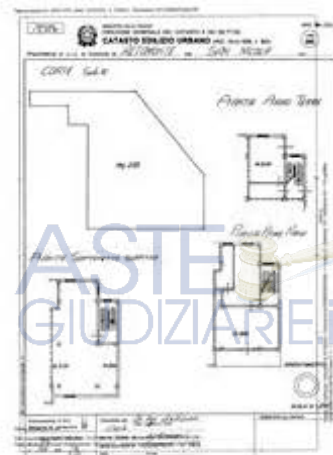


Rilievo dello STATO di FATTO

Planimetria CATASTALE



SOTTOTETTO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si fa riferimento a quanto scritto riguardo alla Conformità Edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTOMONTE VIA BARBIERI 26, FRAZIONE CONTRADA SAN NICOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOMONTE via Barbieri 26, frazione Contrada San Nicola, della superficie commerciale di **291,23** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà(***DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel comune di Altomonte in provincia di Cosenza, in località S Nicola, via Barbieri. Esso è inserito in un fabbricato plurifamiliare adibito ad uso residenziale su due livelli più piano sottotetto, con una corte di pertinenza dove insiste un garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 197 sub. 5 e 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN NICOLA, piano: T-1-2, intestato a ***DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano terra a nord con altra proprietà; a sud con sub 10 corte di pertinenza; a est altra proprietà; a ovest sub 10 corte di pertinenza. Piano primo e piano sottotetto: a nord affaccio su corte di altra proprietà; a sud con affaccio su corte di proprietà; est con altra proprietà; ovest affaccio su sub 10 corte di pertinenza
superficie catastale totale mq.204

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 1990.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese, Saracena, Castrovillari, Cassano allo Jonio, San Marco Argentano, Morano Calabro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nella media, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Moderno Teatro all'aperto, i vicoli medievali, la chiesa di Santa Maria della Consolazione, Convento dei domenicani e il Castello di Altomonte.



ASTE
COLLEGAMENTI
autostrada di distante circa 10 KM

ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della
media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova nel comune di Altomonte in provincia di Cosenza, in località S Nicola, via Barbieri. Esso è inserito in un fabbricato plurifamiliare adibito ad uso residenziale su due livelli più piano sottotetto, con una corte di pertinenza dove insiste un garage.

L'ingresso per poter accedere alla corte di pertinenza e, quindi, all'immobile, si trova sulla via principale ed è a uso esclusivo

Piano terra:

Al piano terra l'immobile ha un'area adibita a ufficio composto da due ambienti, uno con ingresso indipendente direttamente dalla corte di pertinenza, l'altro con ingresso posizionato in prossimità del vano scala e con passaggio anche dal deposito; inoltre sono presenti un wc con antibagno, un ripostiglio adibito ad archivio oltre al deposito. Ha un'altezza di m. 2,95.

Sul lato destro di chi entra è presente una rampa di scale che porta ai piani superiori, così come si evince dalle fotografie e dal rilievo. Nella parte esterna si notano una vetrina con porta di ingresso appunto per l'ingresso diretto nell'ufficio, così come è descritto prima, e un portoncino per l'ingresso principale.

Gli ingressi per accedere al fabbricato, quindi, sono due: uno, l'ingresso vetrina, sul lato destro, il secondo, l'ingresso principale, sul lato sinistro, che oltre a consentire l'accesso al piano terra, permette di accedere alla rampa di collegamento per i piani superiori.

La parte pavimentata della corte è in piastrelle di cemento per esterno antiscivolo effetto betonella a coda di pavone di cm 30 x cm 30, il resto con aiuole effetto prato all'inglese. Il pavimento interno a questo livello è in monocottura di due tonalità e tipologia.

Il garage realizzato in muratura e lamiera per la copertura, poggia sul confine di altra proprietà,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

precisamente sul muro di contenimento, risulta pavimentato in cemento e fornito di porte metalliche a due battenti. La corte, per buona parte delimitata da un muretto bianco di m. 1,00 di altezza, è sormontata da una recinzione in ferro e fornita di cancello anch'esso metallico a due battenti.

Piano primo:

Salendo per la scala di collegamento pavimentata in simil - cotto Brunelleschi, si arriva al piano primo; una volta oltrepassato il pianerottolo, passando sotto un arco in cartongesso, si arriva nel soggiorno pranzo, fornito di una finestra e pavimentato in piastrelle simil - cotto Brunelleschi, così come tutto il piano, fatta eccezione del wc. Di fronte all'ingresso si nota la porta del wc: un ambiente ampio pavimentato in gres porcellanato di colore scuro e rivestito con piastrelle in gres porcellanato bianco, fornito da finestra luminosa e copertura a spiovente. Proseguendo sul lato sinistro si entra in cucina pranzo, un ambiente ampio e luminoso, caratterizzato dalla presenza di ampi balconi con finestra e relativi poggianti "a elle" che seguono parte del perimetro esterno del fabbricato; si apprezza la presenza di un grande camino a legna alla destra del quale è presente uno stretto ripostiglio.

Piano sottotetto:

Proseguendo per il vano scala si arriva al piano sottotetto adibito a zona notte con ingresso del pianerottolo, proprio in prossimità di un lungo corridoio, che è a servizio del wc e delle tre camere da letto; la padronale si differenzia dalle altre perché fornita di un armadio a muro. La pavimentazione risulta in simil - cotto Brunelleschi fatta eccezione del wc che è pavimentato in gres porcellanato, di colore grigio chiaro come il rivestimento. Anche a questa quota è presente un poggiano a "elle" che circonda per due lati il piano.

Le finiture sono di buona qualità e in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Gli infissi esterni, finestre e i balconi, sono in legno *douglas* all'inglese con doppio vetro, completi di scuri.

I pavimenti sono di varie forme e materiali: simil - cotto Brunelleschi e monocottura color grigio e bianco.

Gli immobili sono forniti da un adeguato numero di punti luce. Gli impianti tecnici sembrano a norma; l'impianto di riscaldamento è costituito da stufe elettriche, mentre per il riscaldamento dell'acqua è presente un impianto con Boiler. Si evidenzia che in ogni locale sono inseriti degli elementi per il riscaldamento, con predisposizione per allaccio alla caldaia.

Altra fonte di riscaldamento, anche se solo per la zona cucina, è costituita da un caminetto a legna di medio grandi dimensioni.

L'immobile ha diverse altezze in riferimento ai piani: al piano terra l'altezza è pari a m. 2,95 da estradosso solaio interno a intradosso solaio; al piano primo l'altezza è pari a m.2,95; al piano sottotetto le altezze sono variabili con un'altezza ponderale media minore di m. 2,70. La descrizione e il rilievo metrico sono riportati nelle piante in scala 1:100.

Stato di conservazione degli immobili

Non sembrano essere presenti nella struttura cedimenti. La copertura è in buone condizioni e non esistono cedimenti dell'intonaco esterno. All'interno dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano macchie di umidità né intonaci danneggiati; anzi gli immobili risultano perfettamente tinteggiati e controsoffittati con perlinato in legno in alcune zone: in una parte del soggiorno al piano primo e in due camere da letto nel sottotetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA - vano scala	14,70	x	100 %	=	14,70

PIANO TERRA - Deposito	11,00	x	100 %	=	11,00
PIANO TERRA - Archivio	15,00	x	100 %	=	15,00
PIANO TERRA - Ufficio	9,30	x	100 %	=	9,30
PIANO TERRA - Antibagno	2,50	x	100 %	=	2,50
PIANO TERRA - Wc	3,30	x	100 %	=	3,30
PIANO TERRA - Corte di pertinenza	170,00	x	10 %	=	17,00
PIANO TERRA - Ufficio (corpo abusivo)	14,77	x	100 %	=	14,77
PIANO TERRA - Ingresso vetrato (corpo abusivo)	4,50	x	100 %	=	4,50
PIANO PRIMO - Vano scala	14,70	x	0 %	=	0,00
PIANO PRIMO - Soggiorno	29,35	x	100 %	=	29,35
PIANO PRIMO - Soggiorno	3,50	x	100 %	=	3,50
PIANO PRIMO - Antibagno	7,64	x	100 %	=	7,64
PIANO PRIMO Wc	4,65	x	100 %	=	4,65
PIANO PRIMO - Ripostiglio	1,92	x	100 %	=	1,92
PIANO PRIMO - Cucina	47,68	x	100 %	=	47,68
PIANO PRIMO - Poggiolo 1	11,64	x	25 %	=	2,91
PIANO PRIMO - Poggiolo 2	7,20	x	25 %	=	1,80
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Vano scala	14,70	x	0 %	=	0,00
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Corridoio	10,68	x	100 %	=	10,68
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Letto 1	20,55	x	100 %	=	20,55
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Letto 2	21,38	x	100 %	=	21,38
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Armadio a muro	6,97	x	100 %	=	6,97
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Letto 3	18,21	x	100 %	=	18,21
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Antibagno	10,71	x	100 %	=	10,71
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Wc	6,50	x	100 %	=	6,50
PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Poggiolo 1	11,64	x	25 %	=	2,91

PIANO SOTTOTETTO (non abitabile) - Poggiolo 2	7,20	x	25 %	=	1,80
Totale:	501,89				291,23



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

S VILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'immobile;
2. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
3. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
4. fare una media dei due valori e moltiplicarlo per il coefficiente globale. Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).

Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

- 1) tabella coefficienti di merito

Lo schema allegato (Lotto 1 cartella E) riporta il calcolo del coefficiente effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui insiste.

2) Valore desunto dall'indagine di mercato

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili.

Si fa presente che, nel reperimento e nella ricerca dei suddetti valori di mercato, si sono incontrate alcune difficoltà, riconducibili principalmente alla presenza sul mercato di unità, che pur appartenendo alle stesse tipologie degli immobili in esame, presentano una grande varietà e diversità legate soprattutto alle caratteristiche e alle dimensioni (cioè unità molto simili tra loro ma di diversa consistenza in termini di metri quadrati). Il valore unitario desunto dall'andamento di mercato è 742,50 euro.

Si riportano le offerte pubblicate sul sito di un'agenzia del luogo (all. Lotto 1 Cartella E valutazione).

3) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche (all. Lotto 1 Cartella E valutazione).

Nonostante l'immobile sia inquadrato nel catasto come A/3, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori riferiti alle abitazioni civili per la scelta dei materiali di rivestimento e per la qualità della manutenzione.

Per le abitazioni civili nella zona considerati si leggono i seguenti valori, rispettivamente minimo e massimo: 580 e 770. Media = 675

4) fare una media dei due valori ottenuti nell'elaborazione del punto 2) e del punto 3):

(Valore V.N.U. OMI + Valore desunto dall'andamento di mercato)/2 =

(€ 675,00 + € 742,50) /2 = € 708,75

Il valore di riferimento è € 708,75

Si moltiplica il valore ottenuto per il coefficiente globale. Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

Coefficiente di merito 0,917 x Valore di riferimento € 708,75 = Valutazione finale € 650,00.

La valutazione di euro 650,00 al mq si moltiplica per la superficie sopra calcolata, ottenendo una stima del valore del corpo.

Sono state poi operate due decurtazioni, pari al 20%, una sul valore dei corpi abusivi al piano terra e l'altra sul valore dei corpi abusivi nel sottotetto, tenendo conto di quanto disposto dal Giudice nella nomina: "qualora non sia stato emesso alcun ordine di demolizione né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si procederà alla vendita apportandosi una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, stimando il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità." Si puntualizza che nelle "spese per la regolarizzazione delle difformità" sono comprese anche quelle eventuali per il ripristino riguardante gli "abusi non sanabili".

Nella valutazione complessiva del lotto, dopo aver aggiunto il valore di mercato del box, si tiene conto, infine, delle spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e, inoltre, della riduzione del valore forfetario (15%) stabilito nell'ordinanza di nomina dell'esperto, "che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 291,23 x 650,00 = **189.299,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione sottotetto abusivo 20% su superficie mq 99,71 a 650,00 euro/mq	-12.962,30
decurtazione corpi abusivi al piano terra 20% su superficie mq 19,27 a 650,00 euro/mq	-2.505,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.832,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.832,10**

BENI IN ALTOMONTE VIA BARBIERI 26, FRAZIONE CONTRADA SAN NICOLA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ALTOMONTE via Barbieri 26, frazione Contrada San Nicola , della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box costruito nella corte di pertinenza in modo abusivo della villa familiare.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 197 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese, Saracena, Castrovillari, Cassano allo Jonio, San Marco Argentano, Morano Calabro.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nella media, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Moderno Teatro all'aperto, i vicoli medievali, la chiesa di Santa Maria della Consolazione, Convento dei domenicani e il Castello di Altomonte.



ASTE
COLLEGAMENTI
autostrada distante circa 10 KM

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Sviluppo Valutazione:

Sono state raccolte informazioni attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche (Lotto 1 cartella E).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI
Pagina 19 di 43

Per i box nella zona considerati si leggono i seguenti valori, rispettivamente minimo e massimo: 340 e 440. Media = 390

Si opera una decurtazione pari al 20%, tenendo conto di quanto disposto dal Giudice nella nomina: "qualora non sia stato emesso alcun ordine di demolizione né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si procederà alla vendita apportandosi una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, stimando il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità." Si puntualizza che nelle "spese per la regolarizzazione delle difformità" sono comprese anche quelle eventuali per il ripristino riguardante gli "abusi non sanabili".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 390,00 = **13.650,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per immobile abusivo box	-2.730,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.920,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	291,23	0,00	173.832,10	173.832,10
B	box singolo	35,00	0,00	10.920,00	10.920,00
				184.752,10 €	184.752,10 €

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

€. 12.630,00

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

€. 172.122,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 25.818,32

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:

€. 146.303,79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2022

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a ALTOMONTE PIAZZA CASTELLO 22, della superficie commerciale di **82,16** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile dov'è ubicata l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel centro storico del comune di Altomonte (CS) in Piazza Castello. L'immobile è inserito in un fabbricato antico (Castello di Altomonte) ed è composto da una sala ristorante al piano terra, da una cucina divisa in due locali e da un terzo ambiente adibito ai servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 82 mq, rendita 834,85 Euro, indirizzo catastale: Altomonte, piazza Castello n. 22, piano: T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano terra: a nord con muro di sostegno in quanto seminterrato; a sud con piazza castello; a est con porticato che congiunge piazza castello con la corte; a ovest con altra proprietà. Piano primo cucina: A nord con cortile del castello; a sud con affaccio piazza castello, a est con altra proprietà.; a ovest con altra proprietà; piano primo adibito a servizi alla cucina: A nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà; a est con cortile comune del Castello; a ovest con muro di sostegno interrato.

Mappali: 99/4=101/27

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.347,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.345,30
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI
Pagina 22 di 43

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 **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2009 , registrata il 02/11/2009 a ai nn. 34537/6339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

Ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario in data 30 ottobre 2009 n.3.814/2.764 di repertorio Notaio Maria Gissonna di Cosenza, concesso alla predetta società "LA LOCANDA DEL BORGO S.A.S. DI FERRARO GIUSEPPE & C."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 06/10/2022 ai nn. 29600/24422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento trascritto a Cosenza in data 6 ottobre 2022 ai n.ri 29600/24422 contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società (dal 08/11/2012), con atto stipulato il 08/11/2012 a firma di Notaio Carlo Viggiani di Cosenza ai nn. 80.797/32.650 di repertorio, trascritto il 13/11/2012 ai nn. n.ri 8797/23829.

Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società in data 08/11/2012 n.80.797/32.650 di repertorio Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, trascritto a Cosenza il 13 novembre 2012 ai n.ri 8797/23829, la predetta società "LA LOCANDA DEL BORGO S.A.S. DI FERRARO GIUSEPPE & C." assegnava il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili ai coniugi signori [REDACTED], i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società (dal 08/11/2012), con atto stipulato il 08/11/2012 a firma di Notaio Carlo Viggiani di Cosenza ai nn. 80.797/32.650 di repertorio, trascritto il 13/11/2012 ai nn. n.ri 8797/23829.

Con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società in data 08/11/2012 n.80.797/32.650 di repertorio Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, trascritto a Cosenza il 13 novembre 2012 ai n.ri 8797/23829, la predetta società "[REDACTED] S.S. [REDACTED] & C." assegnava il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili ai coniugi signori [REDACTED], i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di successione (dal 15/09/2002 fino al 23/05/2007).

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile attualmente censito con i mappali 99/4=101/27 (graffati tra loro) del Foglio 13 di Catasto Fabbricati era di titolarità delle signore [REDACTED]

[REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuna, in dipendenza di Successione ex lege in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED], apertasi in data 15 settembre 2002 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Castrovillari l'11 aprile 2003 al n.288 vol.285 e trascritta a Cosenza il 3 febbraio 2004 ai n.ri 3462/2751), con precisazione che le predette eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 24 giugno 2004 n.67.779/24.928 di repertorio Notaio Espedito Claudio Cristofaro di San Marco Argentano (CS), trascritto a Cosenza il 20 luglio 2004 ai n.ri 19597/14619 quale accettazione tacita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di successione (dal 15/09/2002 fino al 23/05/2007).

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile attualmente censito con i mappali 99/4=101/27 (graffati tra loro) del Foglio 13 di Catasto Fabbricati era di titolarità delle signore [REDACTED]

[REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuna, in dipendenza di Successione ex lege in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED], apertasi in data 15 settembre 2002 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Castrovillari l'11 aprile 2003 al n.288 vol.285 e trascritta a Cosenza il 3 febbraio 2004 ai n.ri 3462/2751), con precisazione che le predette eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 24 giugno 2004 n.67.779/24.928 di repertorio Notaio Espedito Claudio Cristofaro di San Marco Argentano (CS), trascritto a Cosenza il 20 luglio 2004 ai n.ri 19597/14619 quale accettazione tacita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2007 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Carlo Viggiani di Cosenza ai nn. 71.311/24.940 di repertorio, trascritto il 29/05/2007 ai nn. 21247/14075.

Atto di compravendita in data 23 maggio 2007 n.71.311/24.940 di repertorio Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, trascritto a Cosenza il 29 maggio 2007 ai n.ri 21247/14075, le predette signore [REDACTED] ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili alla società "COMMERCIO E FINANZA S.P.A. - LEASING E FACTORING", con sede in Napoli, Codice Fiscale 03738200637;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2009 fino al 08/11/2012), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di Notaio Maria Gisonna di Cosenza ai nn.

3.725/2.704 di repertorio, trascritto il 09/10/2009 ai nn. 31231/21984.

Con atto di compravendita in data 07/10/2009 n.3.725/2.704 di repertorio Notaio Maria Gissonna di Cosenza, trascritto a Cosenza il 9 ottobre 2009 ai n.ri 31231/21984, la predetta società "COMMERCIO E FINANZA S.P.A. - LEASING E FACTORING" vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili alla società " [REDACTED] ", con sede in Altomonte (CS), Codice Fiscale 02743550788

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a Costruire N. **10598**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso a Costruire per ristrutturazione e restauro parte di fabbricato antico, rilasciata il 09/11/2006 con il n. 54 di protocollo

Attestato di deposito Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza N. **10180** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di relativo alla ristrutturazione di un fabbricato destinato a ristorante , rilasciata il 08/11/2006 con il n. n.06.3869 di protocollo

Ricevuta relativa al cambio di destinazione d'uso N. **2939** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di relativo alla ristrutturazione di un fabbricato destinato a ristorante , rilasciata il 30/09/2006 con il n. n.10332 di protocollo

D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività N. **11256**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di scala interna tramezzature interne e bagno con antibagno e spogliatoio personale, rilasciata il 01/12/2006 con il n.11256 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità parziale N. **5063** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di destinazione d'uso ristorante, rilasciata il 16/05/2007 con il n. 5063 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **9504** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimaneggiamento della copertura, ripristino intonaco esistente, demolizione di un tramezzo interno, rilasciata il 26/09/2008 con il n. 9504 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato, in forza di delibera nuovo PdF del Comune di Altomonte, costituiscono, a norma della L. Urbanistica n. 1150/42, successivamente modificata dalla L. n. 765/67, integrazione e modifica a quanto stabilito e prescritto dal vigente R. E. comunale, in aggiunta alle integrazioni,

L'immobile ricade in zona A, Storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: A motivo del particolare valore pregio che riveste il centro storico di Altomonte, lo strumento urbanistico si pone l'obiettivo di mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale: l'attività edilizia sarà peraltro indirizzata prevalentemente verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione ricostruzione a quei pochi casi veramente indispensabili per motivi statici, artistici ed ambientali, compresa l'eliminazione delle superfetazioni, e la cui sostituzione non comprometta l'assetto urbanistico ed ambientale del quartiere.. L'Amministrazione Comunale, mediante opportuni provvedimenti, alcuni dei quali sono espressi nel Nuovo Regolamento Edilizio, favorirà le iniziative dei privati che si conformeranno alle prescrizioni in essi contenute il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati; la demolizione-ricostruzione dei corpi di fabbrica che rientrino nella casistica indicata nel 1° paragrafo del presente sottotitolo.

Per quanto riguarda i vincoli la situazione, così come riportato sul certificato rilasciato dal Comune di Altomonte, è la seguente: - Non rientra in zona sottoposta a vincoli ambientali ai sensi dell'art.142 del D.lg. n.42 /04 e della L.R.n.23/90 loro modifiche e integrazioni; - Ricade in aree sottoposte a vincolo archeologico e monumentale; - Ricade nell'area sottoposta a vincolo

idrogeologico ai sensi dell'R.D.N.3267/23; - Non ricade in aree a rischio idraulico di cui il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) della regione Calabria approvato con delibera del consiglio regionale n.115 del 28.12.2001 e pubblicate sul BUR Calabria del 25.08.1985; - Non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 18 della Legge n.47 del 28.02.1985; - Non ricadono in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio; - Non sono gravati da livello; - Non rientra in area compresa tra quelle di importanza comunitaria (all. A3 Lotto 1 - documenti del Comune).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

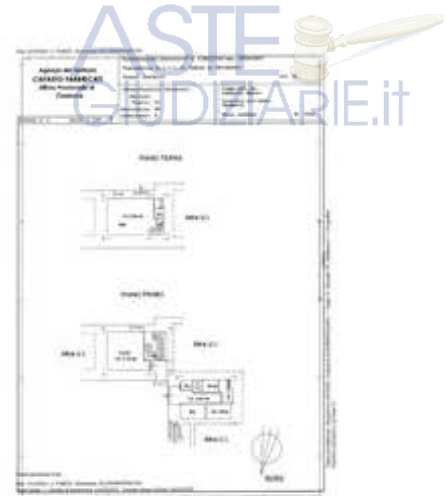
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



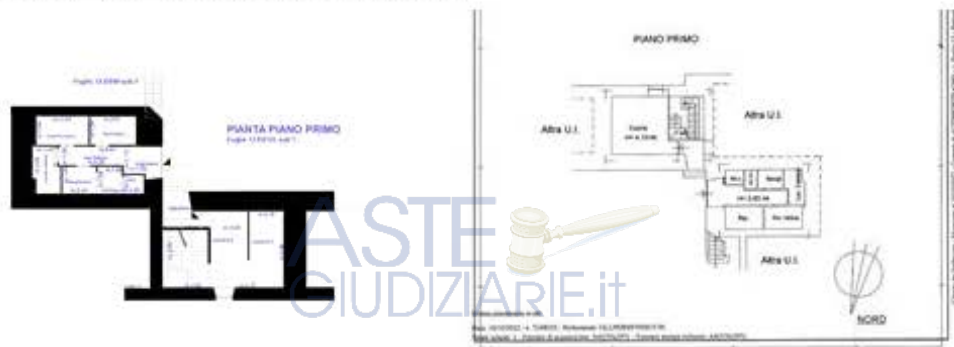
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



CRITICITÀ: BASSA

L'accatastamento risulta conforme ai progetti depositati al comune e al rilievo effettuato, fatta eccezione per il tramezzo che divide parzialmente la cucina in due ambienti aperti per la preparazione dei cibi, che nella planimetria non risulta evidenziato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTOMONTE PIAZZA CASTELLO 22

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ALTOMONTE PIAZZA CASTELLO 22, della superficie commerciale di **82,16** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile dov'è ubicata l'unità oggetto di pignoramento, ricade nel centro storico del comune di Altomonte (CS) in Piazza Castello. L'immobile è inserito in un fabbricato antico (Castello di Altomonte) ed è composto da una sala ristorante al piano terra, da una cucina divisa in due locali e da un terzo ambiente adibito ai servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 82 mq, rendita 834,85 Euro, indirizzo catastale: Altomonte, piazza Castello n. 22, piano: T, 1, intestato a ***DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano terra: a nord con muro di sostegno in quanto seminterrato; a sud con piazza castello; a est con porticato che congiunge piazza castello con la corte; a ovest con altra proprietà. Piano primo cucina: A nord con cortile del castello; a sud con affaccio piazza castello, a est con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; piano primo adibito a servizi alla cucina: A nord con altra proprietà; a sud con altra proprietà; a est con cortile comune del Castello; a ovest con muro di sostegno interrato.

Mappali: 99/4=101/27



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese, Firmo, Roggiano Gravina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Moderno Teatro all'aperto, i vicoli medievali, la chiesa di Santa Maria della Consolazione, Convento dei domenicani, e il Castello di Altomonte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media

esposizione:

al di sopra della
media

luminosità:

al di sopra della
media

panoramicità:

al di sopra della
media

impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

ottimo



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, inserito in un fabbricato antico (Castello) si trova nel comune di Altomonte, in provincia di Cosenza, nel centro antico, in piazza Castello. In questa storica piazza si trova l'ingresso da cui si entra al piano terra dell'immobile adibito ad attività commerciale Ristorante. L'immobile occupa una parte del fabbricato antico e, precisamente, il piano terra, il piano primo e un'altro locale adibito ai servizi. Prima di descriverlo nel dettaglio, si dedica una nota alla descrizione del Castello in generale: esso, eretto per primo dai Normanni nel XII secolo, è caratterizzato da un'architettura imponente e da ambienti raffinati ed eleganti. Prima luogo di difesa e poi residenza nobiliare, il maniero, in una parte che sta nella stessa corte dell'immobile pignorato, ospita un albergo a cinque stelle, sede anche di ricevimenti e convegni di ogni tipo.

Il piano terra, che ha un'altezza di m. 3,60, è costituito da: una sala facente parte del ristorante, dove prendevano posto i tavolini per la ristorazione; da un wc con antibagno; da un ripostiglio al di sotto del vano scala.

A questo livello è presente il primo ingresso direttamente dalla piazza. Salendo per la rampa di scale si arriva direttamente al piano primo, adibito a cucina, con un'altezza di m 4,10, composta da due locali per la preparazione dei cibi.

La cucina è separata da un tramezzo alto circa m. 2,00, quasi centrale, che divide tutto lo spazio in due locali comunicanti senza chiusura, che servivano a separare lo sporco dal pulito. Passando oltre la cucina, si arriva, sul retro del vano scala, a un secondo ingresso, che ha la doppia funzione di consentire un'uscita di emergenza; in ultimo, scendendo 3 gradini, posti sotto una tettoietta sul retro all'esterno del fabbricato, e poi, passando per la corte del castello, si accede a un fabbricato dove sono inseriti i servizi.

Questo terzo locale, esterno rispetto ai due piani sino a ora descritti, ma quasi confinante con il locale cucina, è adibito a servizi proprio del locale cucina. Ha un ingresso rettangolare seguito da un corridoio centrale che divide in due l'ambiente: sul lato sinistro di chi entra si trovano il WC, l'antibagno e il locale spogliatoio personale, alla fine del corridoio un locale caldaia; proseguendo sulla destra sono presenti altri due locali. Il primo è quello confinante con il locale caldaia, adibito a riserva idrica e impianti vari, il secondo, in prossimità dell'ingresso sulla destra, è un locale ripostiglio.

FINITURE

Le finiture sono di buona qualità e in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre e i balconi sono in legno completi di scuri e con doppi vetri sigillati con guarnizioni per la protezione dall'acqua.

I pavimenti sono costituiti da pavimento in varie forme e in cotto antico con formato cm 30 x 30; 20 x 30, colore mattone e rosso antico.

I locali risultano avere delle murature spesse in blocchi di pietra e tufo di largo spessore e portanti.

Gli immobili sono forniti da un adeguato numero di punti luce.

Gli impianti tecnici al momento non sono funzionanti e in disuso.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante, in quanto manca la caldaia; è presente solo uno scaldacqua (Boiler).

Gli impianti di adduzione e scarico acqua sono funzionanti e regolarmente allacciati alle reti comunali.

L'immobile al piano terra ha un'altezza netta di m 3,60 da estradosso solaio interno a intradosso solaio e risulta realizzato in travi portanti a vista di legno di castagno o similare che sorreggono il tavolato anch'esso in legno di castagno; il solaio risulta completato con massetto in malta leggera e pavimentato.

Al piano primo la cucina del ristorante ha un'altezza di m. 4,10; anche questo ambiente è sormontato da una copertura in legno con travi in legno e tavolato restaurato e in ottime condizioni, mentre i servizi nel locale confinante hanno un'altezza di m 3,60.

Il solaio in questo caso è di tipo tradizionale, intonacato e tinteggiato.

Il vano scala che collega il piano terra sala ristorante al piano primo cucina è pavimentato con cotto antico e in ottime condizioni di conservazione .

Stato di conservazione degli immobili

Non sembrano essere presenti nella struttura cedimenti.

La copertura è in buone condizioni e non esistono cedimenti dell'intonaco esterno.

All'interno degli immobili, oggetto di pignoramento, non risultano macchie di umidità, né intonaci danneggiati; anzi gli immobili risultano perfettamente tinteggiati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA - Vano scala	9,50	x	100 %	=	9,50
PIANO PRIMO - Ripostiglio	1,82	x	100 %	=	1,82
PIANO PRIMO- Antibagno	2,56	x	100 %	=	2,56
PIANO TERRA - Wc	1,80	x	100 %	=	1,80
PIANO TERRA - Sala ristorante	36,85	x	100 %	=	36,85
PIANO PRIMO - Vano scala	12,55	x	0 %	=	0,00
PIANO PRIMO - Cucina 1	16,00	x	50 %	=	8,00
PIANO PRIMO - Cucina 2	17,68	x	50 %	=	8,84
PIANO PRIMO - Ingresso	4,40	x	50 %	=	2,20
PIANO PRIMO CORPO					

ESTERNO - Ingresso	2,60	x	25 %	=	0,65
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Corridoio	5,11	x	25 %	=	1,28
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Wc	2,95	x	25 %	=	0,74
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Antibagno	3,75	x	25 %	=	0,94
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Spogliatoio	5,15	x	25 %	=	1,29
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Locale caldaia	6,35	x	25 %	=	1,59
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Riserva idrica	8,30	x	25 %	=	2,08
PIANO PRIMO CORPO ESTERNO - Ripostiglio	8,16	x	25 %	=	2,04
Totale:	145,53				82,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Sviluppo Valutazione:

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
 2. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
 3. fare una media tra i due valori.
- 1) Valore desunto dall'indagine di mercato

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili.

Si fa presente che, nel reperimento e nella ricerca dei suddetti valori di mercato, si sono incontrate alcune difficoltà, riconducibili principalmente alla assenza sul mercato di unità appartenenti alle stesse tipologie degli immobili in esame. Soltanto in altri paesi della provincia di Cosenza si sono rinvenuti immobili simili, ma anche se si tratta di zone marine, possono essere presi in considerazione, visto il carattere di attrazione turistica rivestito da Altomonte e, in particolare, dal Castello. Il valore di sintesi ottenuto da questo raffronto è di euro 1.321,00 al mq (Lotto 2 cartella E - valutazione).

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche (Lotto 2 cartella E - valutazione).

Per i negozi nella zona considerati si leggono i seguenti valori: rispettivamente minimo € 620 e massimo € 960. Considerate le caratteristiche del ristorante che è situato in un luogo d'interesse turistico, si è ritenuto opportuno in questo caso prendere in considerazione il valore massimo e, cioè, euro 960,00 a mq.

A questo punto si procede a fare una media dei due valori ottenuti nell'elaborazione finora ottenuto (Valore V.N.U. OMI + Valore desunto dall'andamento di mercato)/2 =

$$(\text{€ } 1.321,43 + \text{€ } 960,00) / 2 = \text{€ } 1.140,71$$

Il valore di riferimento è € 1.141 mq.

Si moltiplica il valore del corpo, mq 82,1625 per euro 1.141,00 = euro 93.747,41

Successivamente si sottraggono le "spese di regolarizzazione delle difformità" anche

Si deve tener conto della riduzione del valore forfetario (15%) stabilito nell'ordinanza di nomina dell'esperto, "che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,16	x	1.141,00	=	93.747,41
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.747,41**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.747,41**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	82,16	0,00	93.747,41	93.747,41
				93.747,41 €	93.747,41 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.347,41****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 14.002,11**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: **€. 79.345,30**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2022

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ALTOMONTE Le Crete, della superficie commerciale di **3.905,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 100/100 di piena proprietà (GIUSEPPE FERRARO) per quanto riguarda le particelle 396 e 398.

Le particelle 400 e 402 sono al 50% tra i due comproprietari.

DESCRIZIONE

I terreni, dove sono ubicate le unità oggetto di pignoramento, ricadono al di fuori del centro abitato di Altomonte (CS) a una distanza contenuta, con possibilità di ingresso direttamente dalla Strada Provinciale n.120, in località Le Crete.

Dall'autostrada il percorso da seguire è il seguente:

1. Si prende l'uscita Altomonte
2. Dopo 650 m si entra in SP131 e si percorrono 7,4 km prima di svoltare a destra e prendere SP120
3. Si percorrono circa 300 metri

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CLASSE 2, superficie 1145, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 2,07 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da in forza di frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio
Coerenze: nord con la part. 395 altra proprietà; sud con la 402 stessa proprietà; est: strada provinciale 120; ovest con la 398 stessa proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 100%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze
- foglio 32 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 810, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE, piano: Euro 0,54 R.A. Euro 0,42, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio
Coerenze: nord con la part. 397 altra proprietà; sud con la 400 stessa proprietà; est 396 stessa proprietà; ovest con la 178 altra proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 100%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- foglio 32 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 830, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio 32

Coerenze: nord con la 398 stessa proprietà; sud con la 399 altra proprietà; est con 402 stessa proprietà; ovest con 178 altra proprietà

non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 50% e Maria Rosaria Graniti 50%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze
- foglio 32 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2 , superficie 1120, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 2,02 €, indirizzo catastale: località LE CRETE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tali risultanti in forza di frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 207, di Ha.0.76.00, e 208, di Ha.1.64.00, d

Coerenze: Nord con la 396 stessa proprietà; sud con la 401 altra proprietà; est: Strada Provinciale 120; ovest con 400 stessa proprietà

non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 50% e Maria Rosaria Graniti 50%) risultante dai titoli di cui alle provenienze

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Lievemente in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: scarsi, le seguenti sistemazioni agrarie: di modesta entità, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inesistenti ,arboree: piante sparse d'ulivo ,di selvicoltura: inesistentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.905,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.397,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.887,75
Data della valutazione:	13/05/2023

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 **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2009 , registrata il 02/11/2009 a ai nn. 34537/6339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

Ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario in data 30 ottobre 2009 n.3.814/2.764 di repertorio Notaio Maria Gissonna di Cosenza, concesso alla predetta società "LA LOCANDA DEL BORGO S.A.5S. DI FERRARO GIUSEPPE & C."

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 06/10/2022 ai nn. 29600/24422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento trascritto a Cosenza in data 6 ottobre 2022 ai n.ri 29600/24422 contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di DONAZIONE, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. n.20140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9393/6796.

Il titolo è riferito solamente a mappali 396 e 398 del Foglio 32 di Catasto Terreni.

Con atto di donazione in data 15 aprile 1999 n.20.140 di repertorio Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), trascritto a Cosenza il 7 maggio 1999 ai n.ri 9394/6796, le predette signore [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuna, congiuntamente donavano il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/3, dei suddetti immobili al predetto signor [REDACTED], il quale pertanto ne diveniva pieno ed esclusivo proprietario

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. 20140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9392/6794.

Il titolo è riferito solamente a mappali 400 e 402 del Foglio 32 di Catasto Terreni.
In regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita, con precisazione che al suddetto atto interveniva quale acquirente il solo signor [REDACTED].

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. 20140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9392/6794.

Il titolo è riferito solamente a mappali 400 e 402 del Foglio 32 di Catasto Terreni.
In regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita, con precisazione che al suddetto atto interveniva quale acquirente il solo signor [REDACTED].

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DONAZIONE, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. n.20.140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9393/679.

Il titolo è riferito solamente a mappali 396 e 398 del Foglio 32 di Catasto Terreni.
Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili era di titolarità dei predetti signori [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno, in forza di atto di donazione in data 15 aprile 1999 n.20.140 di repertorio Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), trascritto a Cosenza il 7 maggio 1999 ai n.ri 9393/679

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DONAZIONE, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. n.20140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9392/6794.

Il titolo è riferito solamente a mappali 396 e 398 del Foglio 32 di Catasto Terreni.
Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili era di titolarità dei predetti signori [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno, in forza di atto di donazione in data 15 aprile 1999 n.20.140 di repertorio Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), trascritto a Cosenza il 7 maggio 1999 ai n.ri 9393/679

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DONAZIONE, con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) ai nn. n.20.140 di repertorio, trascritto il 07/05/1999 a COSENZA ai nn. 9392/6794.

Il titolo è riferito solamente a mappali 396 e 398 del Foglio 32 di Catasto Terreni.
Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili era di titolarità dei predetti signori [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno, in forza di atto di donazione in data 15 aprile 1999 n.20.140 di repertorio Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), trascritto a Cosenza il 7 maggio 1999 ai n.ri 9393/679

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera a norma della L. Urbanistica n. 1150/42, successivamente modificata dalla L. n. 765/67.

L'immobile ricade in zona Zona Agricola A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Trattasi di zone destinate all'uso agricolo indice di f.f. per le residenze pari allo 0,013 mq/mq, mentre per i locali di servizio l'indice è dello 0,10 mq/mq. Altezza max 7,50(data dall'altezza media delle fronti) - numero dei

piani :seminterrato+ piano rialzato 0 pt.+ mansarda, Distanza dai confini ml.5,00,distanze dalle strade (quanto previsto per le diverse classificazioni di strade previste nella tabella c delle NTA ai sensi della legge 19/2002.

Per quanto riguarda i vincoli, la situazione, così come riportato sul certificato rilasciato dal Comune di Altomonte, è la seguente: - Non rientra in zona sottoposta a vincoli ambientali ai sensi dell'art.142 del D.lg. n.42 /04 e della L.R.n.23/90 loro modifiche e integrazioni; - Non ricade in aree sottoposte a vincolo archeologico e monumentale; - Ricade nell'area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.N.3267/23; - Non ricade in aree a rischio idraulico di cui il P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) della regione Calabria approvato con delibera del consiglio regionale n.115 del 28.12.2001 e pubblicate sul BUR Calabria del 25.08.1985; - Non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 18 della Legge n.47 del 28.02.1985; - Non ricadono in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio; - non sono gravati da livello; - Non rientra in area compresa tra quelle di importanza comunitaria (all. A3 Lotto 1 - documenti del Comune).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale a [REDACTED] per le particelle 400 e 402, a [REDACTED] per le particelle 396 e 398 e la titolarità risultante dai titoli di compravendita e atto di donazione. Dagli atti risulta infatti che la proprietà è di [REDACTED]

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTOMONTE LE CRETE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ALTOMONTE Le Crete, della superficie commerciale di **3.905,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 100/100 di piena proprietà (GIUSEPPE FERRARO) per quanto riguarda le particelle 396 e 398.

Le particelle 400 e 402 sono al 50% tra i due comproprietari.

DESCRIZIONE

I terreni, dove sono ubicate le unità oggetto di pignoramento, ricadono al di fuori del centro abitato

di Altomonte (CS) a una distanza contenuta, con possibilità di ingresso direttamente dalla Strada Provinciale n.120, in località Le Crete.

Dall'autostrada il percorso da seguire è il seguente:

1. Si prende l'uscita Altomonte
2. Dopo 650 m si entra in SP131 e si percorrono 7,4 km prima di svoltare a destra e prendere SP120
3. Si percorrono circa 300 metri

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 396 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO CLASSE 2, superficie 1145, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 2,07 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da in forza di frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio
Coerenze: nord con la part. 395 altra proprietà; sud con la 402 stessa proprietà; est: strada provinciale 120; ovest con la 398 stessa proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 100%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze
- foglio 32 particella 398 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 810, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,54 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE, piano: Euro 0,54 R.A. Euro 0,42, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio
Coerenze: nord con la part. 397 altra proprietà; sud con la 400 stessa proprietà; est 396 stessa proprietà; ovest con la 178 altra proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 100%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze
- foglio 32 particella 400 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO ARBORATO, superficie 830, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Località LE CRETE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 44, di Ha.0.79.40, e 45, di Ha.0.29.20, del medesimo Foglio 32
Coerenze: nord con la 398 stessa proprietà; sud con la 399 altra proprietà; est con 402 stessa proprietà; ovest con 178 altra proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 50% e Maria Rosaria Graniti 50%) risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze
- foglio 32 particella 402 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl.2, superficie 1120, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 2,02 €, indirizzo catastale: località LE CRETE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tali risultanti in forza di frazionamento registrato in data 30 ottobre 2001 al n.6887.1/2001 (protocollo n.14220) in variazione dei terreni censiti sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 207, di Ha.0.76.00, e 208, di Ha.1.64.00, d
Coerenze: Nord con la 396 stessa proprietà; sud con la 401 altra proprietà; est: Strada Provinciale 120; ovest con 400 stessa proprietà
non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità (Giuseppe Ferraro 50% e Maria Rosaria Graniti 50%) risultante dai titoli di cui alle provenienze

Presenta una forma Rettangolare, un'orografia Lievemente in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: scarsi, le seguenti sistemazioni agrarie: di modesta entità, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: inesistenti ,arboree: piante sparse d'ulivo ,di selvicoltura: inesistenti il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago d'Esaro.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni, oggetto di pignoramento, si trovano nel comune di ALTOMONTE (CS) località le Crete: sono quattro terreni confinanti tra di loro e uniti perfettamente in modo da formare una striscia di terreno compatta, diventando un unico terreno pianeggiante, con lieve pendenza, e inserito in una serie di terreni più o meno della stessa natura. Sul lato sinistro nel terreno di confine appartenente ad altra proprietà si può notare la presenza di un'area attualmente destinata a parcheggio per automezzi.

I terreni ricadono nel Piano di Fabbricazione Zona E agricola. Sono ad oggi di natura *seminativa* e di *pascolo arborato*; qua e là è possibile notare alcune piante di ulivo - poche a dire il vero - e di dimensioni piccole per la maggior parte: hanno una superficie complessiva di circa 4.000 mq totali.

RECINZIONI

Per quanto riguarda le recinzioni dei confini con le altre proprietà, esse sono in paletti di legno e ferro, in condizioni mal tenute e di scarsa qualità, facilmente attraversabili. Non esiste un cancelletto per poter entrare nella proprietà, ma una semplice transenna di legno e



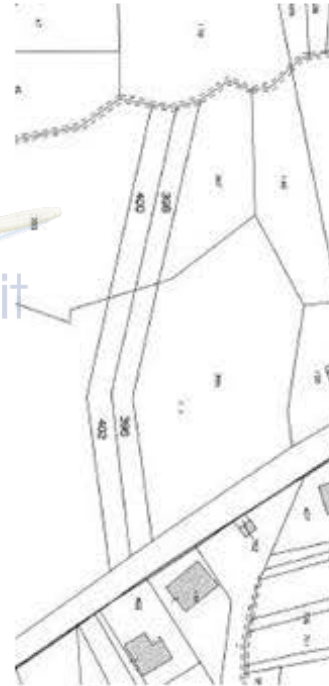
ferro.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Località LE CRETE Foglio 32 Mappali: 396	1.145,00	x	100 %	=	1.145,00
Località LE CRETE Foglio 32 Mappali: 398	810,00	x	100 %	=	810,00
Località LE CRETE Foglio 32 Mappali: 400	830,00	x	100 %	=	830,00
Località LE CRETE Foglio 32 Mappali: 402	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Totale:	3.905,00				3.905,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI
Pagina 41 di 43

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimatori attinenti l'oggetto della valutazione, e successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima.

La determinazione del valore venale di terreni agricoli parimenti a quella degli appartamenti può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni si è scelto di utilizzare due metodi di valutazione su cui effettuare la ponderazione. Il primo è quello desunto presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate e di CTU. Si sono presi in considerazione i valori attribuiti a terreni simili siti in Altomonte (Lotto 3 Cartella E).

Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti, utilizzato dalla Commissione provinciale di Cosenza per gli espropri per determinare il valore delle aree.

La tabella del V.A.M. della provincia di Cosenza valida per l'anno 2014 contiene l'elenco delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Altomonte rientra nella Regione Agraria n. 12, in corrispondenza della quale saranno presi i valori corrispondenti alle seguenti tipologie: pascolo arborato, seminativo.

VAM/ha	STIME CTU	agenzie imm. /ha	MEDIA tra i 2 valori	MEDIA tra i 2 valori al mq
Seminativo	8.984,19	10.000,00	9.492,10	0,95 €
Pascolo arborato	7.793,51	8.000,00	7.896,76	0,79 €

Dal momento che la grandezza dei terreni è modesta e che nella realtà non ci sono differenze di coltura, si prende in considerazione un valore unitario di riferimento pari a euro 0,84.

Una volta stabilito il valore medio tra i due criteri per ettaro e poi per metro quadrato, esso si moltiplica per la superficie del fondo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.905,00 x 0,87 = 3.397,35

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.397,35**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.397,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.905,00	0,00	3.397,35	3.397,35
				3.397,35 €	3.397,35 €

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: **€. 3.397,35****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 509,60**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: **€. 2.887,75**

data 13/05/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCO STIFFI