

Espropriazioni immobiliari N. 78/2023  
promossa da: BNL SPA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BNL SPA

DEBITORE:



GIUDICE:  
DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:



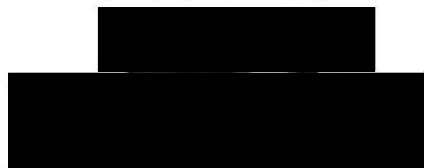
## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO -  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TREBISACCE VIA CICERONE 33, frazione CENTRO STORICO DI TREBISACCE, quartiere LOCALITA' MIRTO, della superficie commerciale di 143,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

#### PREMESSA

Il sottoscritto, [REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Gaudiano, con provvedimento emesso in data 04/08/2023.

Lo stesso provvedimento di nomina e conferimento incarico, conteneva, i quesiti richiesti e disponeva, contestualmente, il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/02/2024.

In data 05/08/2023 procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente giuramento come Perito Estimatore della procedura in oggetto. Per compiere le indagini del bene pignorato oggetto della procedura, il sottoscritto si è recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provinciale di Cosenza e all'Ufficio Urbanistica del comune di Trebisacce. Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, procedevo all'inizio delle operazioni peritali ( primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato, in data 25 settembre 2023. Durante la stessa seduta peritale, presso i luoghi oggetto della procedura, in via Marco Tullio Cicerone n. 33 in Trebisacce, procedevo al sopralluogo dei luoghi, al rilievo e alla documentazione fotografica e all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti posti dal G.E. .

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI stato attuale ( data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU)

Gli immobili oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa sono ubicati nel comune di Trebisacce (CS) e riguardano la proprietà immobiliare consistente in:

LOTTO N. 1 appartamento di proprietà dell'esecutata sign.ra [REDACTED] ubicato in via Cicerone n. 33 nel comune di Trebisacce, censito al Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce al Foglio 24, particella 257, subalterno 2 costituito da un appartamento di categoria A/3, classe 2, piano 1°, 5,5 vani catastali, r.c. € 268,43;

#### LOTTO N. 1

L'appartamento in oggetto (Foglio n. 24, particella 257, sub 2) è collocato al primo livello, piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani : piano terra, primo piano, piano secondo e piano mansarda per un volume complessivo di circa mc 1200. L'intero fabbricato è stato realizzato con muratura portante di blocchetti pieni di cemento armato con formazioni di plinti e travate centrali in cemento armato realizzati conforme alle norme. I solai sono stati realizzati con travetti precompressi e blocchi del tipo h 16 affogati in cordoli perimetrali alti cm 40. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo ( piano rialzato rispetto alla via Cicerone ) ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio ingresso soggiorno con annesso ripostiglio/ lavanderia, da un vano



destinato a cucina pranzo e dalla zona notte dove un corridoio centrale distribuisce le tre stanze da letto e il locale igienico. Completa l'appartamento un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato del prospetto posto ad est e su tutto il lato nord dell'edificio. L'appartamento che presenta una superficie lorda di mq 127, presenta un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2,90. La distribuzione interna è tipica di un alloggio risalente nel tempo, ma con soluzioni di impostazioni moderna ( zona giorno divisione tra soggiorno e cucina ) e allo stesso tempo presenta buone rifiniture interne, in buono stato generale, con impiego di materiali discreti per qualità. In generale l'appartamento, che ha subito nel tempo anche recente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non necessita di particolari lavori per l'uso residenziale per cui è adibito.

Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle in ceramica, infissi esterni in legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( compreso il riscaldamento generale, con termosifoni). La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo la corrispondente parete ( lato cottura ), il locale igienico presenta medesimo rivestimento su i quattro lati ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono ben rifinite e pitturate. Con alcune pareti che presentano stucchi di tipo "veneziano"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 2, scala UNICA sub 5, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 257 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 268,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO TULLIO CICERONE n. 33 Piano I, piano: PIANO PRIMO, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.400,00
Data della valutazione:	18/11/2023

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

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

### NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi gli immobili oggetto della procedura , risultano, per quanto riguarda l'appartamento essere abitato stabilmente dalla famiglia dell'esecutata ( come risulta dal certificato di residenza).

## 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. Ipotecari:*

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di pignoramento immobili, trascritta il 19/07/2023 a Conseratoria di Cosenza ai nn. 23671/18219, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, contro [REDACTED]

**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:****TITOLI DI PROPRIETA'** atto di divisione del 26/08/2013

Gli immobili oggetto di procedura risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuti per divisione degli immobili al Fl. 24 p.lla 257 sub 2 e Fl. 24 p.lla 257 sub 9 da se stessa e [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di divisione per notar Perrotta Adriana del 26/08/2013, rep. 24423/12120, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 30/08/2013 ai nn. 22580/16315 ( che si allega);

Nello stesso atto di divisione è riportato alla parte terza: " alla signora [REDACTED] che accetta, vengono attribuite e definitivamente assegnate, in piena proprietà, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel comune di Trebisacce, via Marco Tullio Cicerone n. 33 e precisamente:

( **LOTTO N.1** ) appartamento per civile abitazione composto di cinque virgola cinque vani catastali al primo piano; confinante con canale secco, via marco Tullio Cicerone, corte comune,





salvi altri, è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce, al Foglio n. 24, particella 257, sub 2, via Marco Tullio Cicerone n. 33, p.1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, r.c. euro 268,43;

porzione di fabbricato semidiruta censito come unità collabente composta dal solo piano terra; confinante con via Marco Tullio Cicerone, corte comune, proprietà Tucci, salvi altri.

Riportata nel catasto dei Fabbricati del Comune di Trebisacce, al foglio 24, particella 257 sub 9, via Marco Tullio Cicerone snc, p.T, unità Collabenti.

I predetti immobili mantengono i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato secondo legge, ivi compresi il sub. 5 ( scala b.c.n.c.), subb 7 e 10 (corte b.c.n.c.)

La predetta divisione nasce dai seguenti titoli:

successione legale

giusta denuncia num. 472 vol. 9990 del 14/05/2013, trascritta alla Conservatoria di Cosenza il 24/03/2017 ai nn 24536/1785 8, successiva nota trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9033/7508 e relativa accettazione di eredità nascente da atto per notar Perrotta Adriana del 26/08/2013 con cui l'esecutata [redacted] è proprietaria per la quota di un terzo, riceve la quota rimanente di due terzi [redacted] acquisendo la piena proprietà degli immobili, oggi esecutati, al Fl 24 p.lla 257 sub. 2 e Fl 24 p.lla 257 sub. 9 ( oggi sub 12 ).

#### PROPRIETA' DELL'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO

Al [redacted] area sulla quale è stato edificato il fabbricato ( p.lla 257) di cui fanno parte oggi le unità immobiliari in oggetto, è pervenuta in virtù di atto di donazione e vendita per notar Carlo Carelli del 13/07/1977, rep. N. 30605, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 26/07/1977 ai nn. 12106/134613 con il quale [redacted] una in parti uguali ai figli [redacted] terreno sito in agro di Trebisacce, contrada Monti riportato al Fl 24 p.lla 117 di mq 600 di superficie, contestualmente i germani cedono la quota ricevuta in donazione a favore [redacted]

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 100%, in forza di ATTO DI DIVISIONE

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### TITOLI EDILIZI

Per la costruzione delle porzioni di fabbricato identificato con il Fl. 24, p.lla 257 subb. 1, 2, 3, 4, la stessa è avvenuta in assenza di regolare concessione edilizia, successivamente, è stata rilasciata dal comune di Trebisacce Concessione Edilizia in Sanatoria n. 666, prot. N. 7.271 – pr. Cond. N. 967/86 in data 29 settembre 2003 ( che si allega)

#### DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto della procedura è collocato in località "Mirto" del comune di Trebisacce (CS), all'interno di un'area di impianto consolidato, Identificato come LOTTO N. 1 consistente in appartamento di proprietà dell'esecutata [redacted] in via Cicerone n. 33 nel comune di Trebisacce, censito al Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce al Foglio 24, particella 257, subalterno 2 costituito da un appartamento di categoria A/3, classe 2, piano 1°, 5,5 vani catastali, r.c. € 268,43;

Rispetto al contesto urbano cittadino, l'area di cui fa parte l'unità in oggetto è collocata all'interno del centro abitato della località Trebisacce, nel centro storico cittadino, a poca distanza dalle arterie



viarie principali, in una zona di impianto urbanistico già consolidato e dotata dei principali servizi, come scuole, impianti sportivi, attività commerciali di vario genere.

Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati nel pieno centro abitato, del Paese, prossimo al Centro Storico di Trebisacce. Nella strumento urbanistico del comune la zona è classificata come B1.1 "Aree di impianto consolidato" includono le zone dell'abitato già strutturate e pressoché totalmente edificate in varie fasi di attività edilizia. Le destinazioni d'uso sono prevalentemente quelle residenziale e terziaria.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 967/86 del 29/09/2003, intestata [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA QUATTRO PIANI FUORI TERRA REALIZZATO IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA, ubicato in via Cicerone, distinto al NCEU al Foglio n. 24, part.lla n. 257, ricadente in zona B1.1. della vigente Variante al PRG

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.1. AREE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### TITOLO DI PROPRIETÀ DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ

I beni oggetto della procedura esecutiva, risultano di piena ed esclusiva proprietà dell' esecutato

Dalle risultanze della documentazione esaminata emerge che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto è conforme allo stato autorizzato.

#### VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione acquisita corrispondono con tutti i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e quelli risultanti dai sopralluoghi con sostanziale rispondenza tra stato di fatto e stato di progetto e sostanziale rispondenza per lo stato catastale. La sola difformità riscontrata tra lo stato di fatto e la planimetria catastale riguarda l'appartamento, con una diversa divisione dei tramezzi che nella zona giorno dividono il soggiorno dalla cucina.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TREBISACCE VIA CICERONE 33, FRAZIONE CENTRO STORICO DI  
TREBISACCE, QUARTIERE LOCALITÀ MIRTO

**APPARTAMENTO**





## DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREBISACCE VIA CICERONE 33, frazione CENTRO STORICO DI TREBISACCE, quartiere LOCALITA' MIRTO, della superficie commerciale di 143,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]  
**PREMESSA**

[REDACTED] con studio tecnico in C.so della Vittoria 132, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Gaudiano, con provvedimento emesso in data 04/08/2023.

Lo stesso provvedimento di nomina e conferimento incarico, conteneva, i quesiti richiesti e disponeva, contestualmente, il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'**udienza fissata per il giorno 13/02/2024.**

In data 05/08/2023 procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente **giuramento** come Perito Estimatore della procedura in oggetto. Per compiere le indagini del bene pignorato oggetto della procedura, il sottoscritto si è recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provinciale di Cosenza e all'Ufficio Urbanistica del comune di Trebisacce. Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, procedevo all'**inizio delle operazioni peritali** ( primo sopralluogo), le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato, in data **25 settembre 2023.** Durante la stessa seduta peritale, presso i luoghi oggetto della procedura, in via Marco Tullio Cicerone n. 33 in Trebisacce, procedevo al sopralluogo dei luoghi, al rilievo e alla documentazione fotografica e all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti posti dal G.E. .

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI stato attuale ( data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU)

Gli immobili oggetto di Pignoramento e di Procedura Espropriativa sono ubicati nel comune di Trebisacce (CS) e riguardano la proprietà immobiliare consistente in:

LOTTO N. 1 appartamento di proprietà dell'esecutata [REDACTED] ubicato in via Cicerone n. 33 nel comune di Trebisacce, censito al Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce al Foglio 24, particella 257, subalterno 2 costituito da un appartamento di categoria A/3, classe 2, piano 1°, 5,5 vani catastali, r.c. € 268,43;

#### LOTTO N. 1

L'appartamento in oggetto (Foglio n. 24, particella 257, sub 2) è collocato al primo livello, piano primo di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani : piano terra, primo piano, piano secondo e piano mansarda per un volume complessivo di circa mc 1200. L'intero fabbricato è stato realizzato con muratura portante di blocchetti pieni di cemento armato con formazioni di plinti e travate centrali in cemento armato realizzati conformi alle norme. I solai sono stati realizzati con travetti precompressi e blocchi del tipo h 16 affogati in cordoli perimetrali alti cm 40. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo ( piano rialzato rispetto alla via Cicerone ) ed è composto, a livello distributivo interno, da un ampio ingresso soggiorno con annesso ripostiglio/ lavanderia, da un vano destinato a cucina pranzo e dalla zona notte dove un corridoio centrale distribuisce le tre stanze da letto e il locale igienico. Completa l'appartamento un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato del prospetto posto ad est e su tutto il lato nord dell'edificio. L'appartamento che presenta una superficie lorda di mq 127, presenta un'altezza interna utile misurata tra quota pavimento e solaio di ml 2.90. La distribuzione interna è tipica di un alloggio risalente nel tempo, ma con soluzioni di impostazioni moderna ( zona giorno divisione tra soggiorno e cucina ) e allo stesso tempo presenta buone rifiniture interne, in buono stato generale, con impiego di materiali discreti per qualità. In generale l'appartamento, che ha subito nel tempo anche recente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non necessita di particolari lavori per l'uso residenziale per cui è adibito.

Nel dettaglio le rifiniture interne sono con pavimenti in mattonelle in ceramica, infissi esterni in



legno con tapparelle esterne, infissi interni in legno, dotati degli impianti principali ( compreso il riscaldamento generale, con termosifoni). La cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramiche lungo la corrispondente parete ( lato cottura ), il locale igienico presenta medesimo rivestimento su i quattro lati ed è fornito di tutti i pezzi igienici. Le pareti interne sono ben rifinite e pitturate. Con alcune pareti che presentano stucchi di tipo "veneziano"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 2, scala UNICA sub 5, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 257 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 268,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO TULLIO CICERONE n. 33 Piano 1, piano: PIANO PRIMO, intestato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: [REDACTED]  
Pagina 8 di 21





ESPEC N. 78/2023 COMUNE DI TREBISACCE (CS)  
FOGLIO 24, P.LLA 257, SUBI 2-12  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
STRALCIO PRG



Stralcio PRG AREA IN OGGETTO  
DEI 4 AREE DI IMPIANTO CONSOLIDATO



AS  
GIUD

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[157.3 kwh/m anno KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2012 n. 037 del 22/05/2013 registrata in data  
17/08/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA	127,00	x	100 %	=	127,00
BALCONI	40,00	x	30 %	=	12,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: [redacted]  
Pagina 9 di 21



Espropriazioni immobiliari N. 78/2023  
promossa da: BNL SPA

SCALA CONDOMINIALE	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>				<b>143,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### METODO DI STIMA / prezzo di mercato unitario

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

**APPARTAMENTO.** Per quanto riguarda lo specifico, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Trebisacce, il mercato immobiliare residenziale riferito alle case in vendita, con caratteristiche tipologiche e morfologiche, per finiture, dotazione di impianti, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili all'**abitazione** in oggetto abbiamo rintracciato il **prezzo unitario per superficie intorno a € 800.00/mq.**

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

**APPARTAMENTO** Il valore stimato analiticamente per l'appartamento ( pari ad euro 800 al mq ),

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato  
Pagina





pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori ( quotazioni medie al mq ) riferiti al 2° semestre del 2022, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento B1, area Centrale, centro storico, e aree limitrofe , con destinazione residenziale, del Comune di Trebisacce, con tipologia abitazione civili ( appartamenti ) con stato conservativo "Normale", quindi con caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 700 max €/mq 960 e dunque valore medio di  $(700 + 960) / 2 = € 830.00$

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito all'appartamento in oggetto è di euro 800 al mq.

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

*Dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici lorde dell'immobile ed un coefficiente in percentuale di valore attribuito ad ogni singola categoria omogenea, viste in precedenza scaturisce la superficie convenzionale vendibile.*

#### APPARTAMENTO

*Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 143,00) per il valore unitario medio unitario( € 800,00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.*

Tot. Sup.conv. lorda mq 143.00 X € 800,00/mq = € 114.400,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,00	x	800,00	=	<b>114.400,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 114.400,00</b>
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 114.400,00</b>
--	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CALCOLO VALORE IMMOBILE

*Il calcolo del valore dell'immobile utilizza la norma UNI 10750/2005 considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo è stato eseguito considerando:*

- a)100% delle superfici calpestabili;*
- b)100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a uno spessore m. di 50 cm;*
- c)50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.;*
- d)75% per i locali accessori con altezza media minima di mt 2.40*
- e)35% per i sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore di mt 2.40*
- f)80% per le verande ( portico, loggia, generalmente chiuso )*

Per il computo delle pertinenze esclusive di ornamento, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 1) 30% per i balconi (profondità massima ml 1.40) comunicanti con i vani accessori fino a mq 25 e*



nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq; per le pertinenze non comunicanti con i vani principali gli accessori, la ponderazione avviene nella misura del 15% della superficie fino a mq.25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq.25.

2) 35% per i terrazzi e logge (profondità minima ml 1.40) fino a mq 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

3) 10% per corti e cortili, giardini di pertinenza di ville e villini applicabili fino a mq 25 e nella misura del 2%, per la quota eccedente 25 mq.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	143,00	0,00	114.400,00	114.400,00
				<b>114.400,00 €</b>	<b>114.400,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 Cc, deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere" ... "sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù". La comoda divisibilità di un immobile va quindi giudicata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto sopra esplicitato, della giurisprudenza in materia andiamo ad analizzare la natura e la conformità in oggetto. Per quanto riguarda la casa di abitazione al piano primo, in catasto al foglio di mappa n.24 - particella 257 sub 2 (lotto n.1) - si può dichiarare **non comodamente divisibile** vista la necessità di eseguire importanti e onerosi lavori strutturali al fine di garantire la messa in sicurezza degli immobili. I frazionamenti necessari per le divisioni delle unità, vista la conformità delle superfici, produrrebbe una sostanziale perdita delle funzioni originarie con notevole decremento dell'attuale valore economico oltre a tutte le spese occorrenti da sostenere.

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: € 114.400,00

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 114.400,00





TRIBUNALE DI CASTROVILLARI EX TRIBUNALE DI ROSSANO -  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 2

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

**B** cantina a TREBISACCE VIA CICERONE 33, frazione CENTRO STORICO DI TREBISACCE, quartiere LOCALITA' MIRTO, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Locale adibito a Cantina /Maga [REDACTED] in oggetto al Foglio 24, particella 257, subalterno 12, è costituita da due vani, collegati tra loro da una porta interna, il primo di forma quadrangolare che presenta un unico ambiente, il secondo di forma irregolare presenta, in fondo alla stanza, un piccolissimo locale, di forma geometrica triangolare adibito a deposito. I locali in oggetto sono posti al piano seminterrato e l'accesso avviene da una corte comune esterna sub 7 (corte b.c.n.c.). ogni locale presenta ingresso indipendente attraverso porte in ferro con apertura a due ante. Il primo locale presenta anche due piccole finestre sull'unico lato scoperto affacciato sulla corte esterna (sub 7) (vedere planimetrie allegate). Al momento dei sopralluoghi, come da documenti fotografici allegati, i locali in oggetto risultano adibiti il primo a officina e deposito, il secondo a piccola tavernetta con la presenza su un lato di una piccola cucina e la presenza di un camino sul lato destro dell'ingresso principale. La superficie lorda dell'intero immobile è di mq 37. L'interno del locale, è in parte allo stato rustico, ed in parte rifinito con pavimento in piastrelle di ceramica e intonaco alle pareti. I locali presentano un impianto elettrico e idrico non a norma. Le rifiniture esterne, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 257 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO TULLIO CICERONE N.33 TREBISACCE (CS), piano: TERRA, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.800,00
Data della valutazione:	18/11/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato [REDACTED]  
Pagina [REDACTED]



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Al momento dei sopralluoghi è emerso che i locali in oggetto destinati a cantina, magazzini e deposito sono nella piena disponibilità della famiglia dell'esecutata

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

4.1.1. *Domande giudiziali e 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**, a favore di BNL spa con sede in Roma, contro [REDACTED] rivante da Concessione a garanzia di mutuo

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento, trascritto il 19/07/2023 ai nn. 23671/18219, a favore di BNL spa con sede in Roma, contro [REDACTED]

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**TITOLI DI PROPRIETA'** atto di divisione del 26/08/2013

Gli immobili oggetto di procedura risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED] a [REDACTED] a quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuta per divisione degli immobili ai Fl. 24 p.la 257 sub 2 e Fl. 24 p.la 257 sub 9 da se stessa e



[REDACTED] in virtù di atto di divisione per notar Perrotta Adriana del 26/08/2013, rep. 24423/12120, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 30/08/2013 ai nn. 22580/16315 ( che si allega);

Nello stesso atto di divisione è riportato alla parte terza: [REDACTED] che accetta, vengono attribuite e definitivamente assegnate, in piena proprietà, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel comune di Trebisacce, via Marco Tullio Cicerone n. 33 e precisamente:

appartamento per civile abitazione composto di cinque virgola cinque vani catastali al primo piano; confinante con canale secco, via marco Tullio Cicerone, corte comune, salvi altri, è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Trebisacce, al Foglio n. 24, particella 257, sub 2, via Marco Tullio Cicerone n. 33, p.1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, r.c. euro 268,43;

**porzione di fabbricato semidiruta censito come unità collabente composta dal solo piano terra; confinante con via Marco Tullio Cicerone, corte comune, proprietà Tucci, salvi altri.**

**Riportata nel catasto dei Fabbricati del Comune di Trebisacce, al foglio 24, particella 257 sub 9, via Marco Tullio Cicerone snc, p.T, unità Collabenti.**

**I predetti immobili mantengono i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato secondo legge, ivi compresi il sub. 5 ( scala b.c.n.c.), subb 7 e 10 (corte b.c.n.c.)**

**A tale proposito, rimarchiamo che il fabbricato in oggetto ( lotto n.2 ) identificato al foglio n. 24 , p.lla 257, sub 12 è derivante dalla costruzione delle unità collabenti Fg. 24 p.lla 257, sub 8 e sub 9.**

La predetta divisione nasce dai seguenti titoli:

successione legale [REDACTED]

giusta denuncia num. 472 vol. 9990 del 14/05/2013, trascritta alla Conservatoria di Cosenza il 24/03/2017 ai nn 24536/1785 8, successiva nota trascritta il 24/03/2017 ai nn. 9033/7508 e relativa accettazione di eredità nascente da atto per notar Perrotta Adriana del 26/08/2013 con cui l'esecutata [REDACTED] proprietaria per la quota di un terzo, riceve la quota rimanente di due terzi [REDACTED] acquisendo la piena proprietà degli immobili, oggi eseguiti, al Fl 24 p.lla 257 sub. 2 e Fl 24 p.lla 257 sub. 9 ( oggi sub 12 ).

#### **PROPRIETA' DELL'AREA SU CUI SORGE IL FABBRICATO**

Al [REDACTED] area sulla quale è stato edificato il fabbricato ( p.lla 257) di cui fanno parte [REDACTED] in oggetto, è pervenuta in virtù di donazione e vendita per notar Carlo Carelli del 13/07/1977, rep. N. 30605, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 26/07/1977 ai nn. 121 [REDACTED] in parti uguali ai figli [REDACTED] terreno sito in agro di [REDACTED] contestualmente i germani cedono la quota ricevuta in donazione a favore [REDACTED]

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

[REDACTED] per la quota di 100%

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

L'immobile oggetto della procedura è collocato in località "Mirto" del comune di Trebisacce (CS), all'interno di un'area di impianto consolidato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 24, ( magazzino ) particella 257, subalterno 12, categoria C/2 , classe 3, piano terra, mq 28 di



superficie catastale.

Rispetto al contesto urbano cittadino, l'area di cui fa parte l'unità in oggetto è collocata all'interno o del centro abitato della località Trebisacce, nel centro storico cittadino, a poca distanza dalle arterie viarie principali, in una zona di impianto urbanistico già consolidato e dotata dei principali servizi, come scuole, impianti sportivi, attività commerciali di vario genere.

Gli immobili oggetti della procedura sono ubicati nel pieno centro abitato, del Paese, prossimo al Centro Storico di Trebisacce. Nella strumento urbanistico del comune la zona è classificata come B1.1 "Aree di impianto consolidato" includono le zone dell'abitato già strutturate e pressoché totalmente edificate in varie fasi di attività edilizia. Le destinazioni d'uso sono prevalentemente quelle residenziale e terziaria.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B1 AREE DI IMPIANTO CONSOLIDATE

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce non è emerso a riguardo della costruzione alcun titolo edilizio. Dagli atti emerge inoltre che il fabbricato in oggetto identificato al Fg. 24 p.lla 257 sub. 12 è derivante dalla costruzione delle unità collabenti Fg. 24 p.lla 257 sub. 8 e 9, la cui realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### TITOLO DI PROPRIETÀ DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ

I beni oggetto della procedura esecutiva, risultano di piena ed esclusiva proprietà dell' esecutato

#### VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione acquisita corrispondono con tutti i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e quelli risultanti dai sopralluoghi con rispondenza tra stato di fatto e stato catastale.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TREBISACCE VIA CICERONE 33, FRAZIONE CENTRO STORICO DI  
TREBISACCE, QUARTIERE LOCALITÀ MIRTO



## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO B

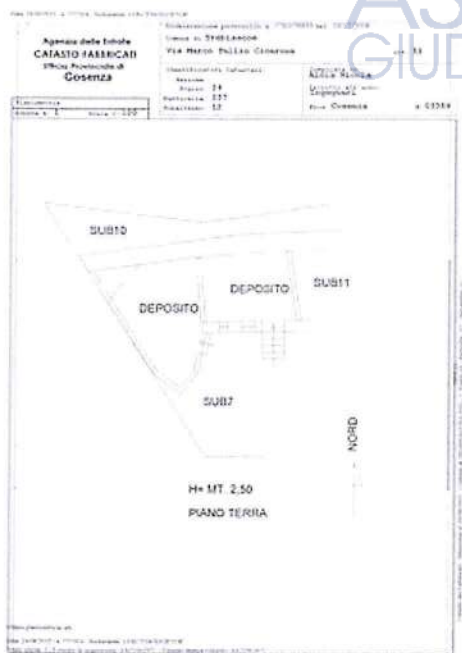
cantina a TREBISACCE VIA CICERONE 33, frazione CENTRO STORICO DI TREBISACCE, quartiere LOCALITA' MIRTO, della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

**Locale adibito a Cantina /Magazzino /Deposito.** L'unità residenziale in oggetto al Foglio 24, particella 257, subalterno 12, è costituita da due vani, collegati tra loro da una porta interna, il primo di forma quadrangolare che presenta un unico ambiente, il secondo di forma irregolare presenta, in fondo alla stanza, un piccolissimo locale, di forma geometrica triangolare adibito a deposito. I locali in oggetto sono posti al piano seminterrato e l'accesso avviene da una corte comune esterna sub 7 (corte b.c.n.c.). ogni locale presenta ingresso indipendente attraverso porte in ferro con apertura a due ante. Il primo locale presenta anche due piccole finestre sull'unico lato scoperto affacciato sulla corte esterna (sub 7) (vedere planimetrie allegate). Al momento dei sopralluoghi, come da documenti fotografici allegati, i locali in oggetto risultano adibiti il primo a officina e deposito, il secondo a piccola tavernetta con la presenza su un lato di una piccola cucina e la presenza di un camino sul lato destro dell'ingresso principale. La superficie lorda dell'intero immobile è di mq 37. L'interno del locale, è in parte allo stato rustico, ed in parte rifinito con pavimento in piastrelle di ceramica e intonaco alle pareti. I locali presentano un impianto elettrico e idrico non a norma. Le rifiniture esterne, presentano un intonaco non rifinito e sono prive di tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 257 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO TULLIO CICERONE N.33 TREBISACCE (CS), piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

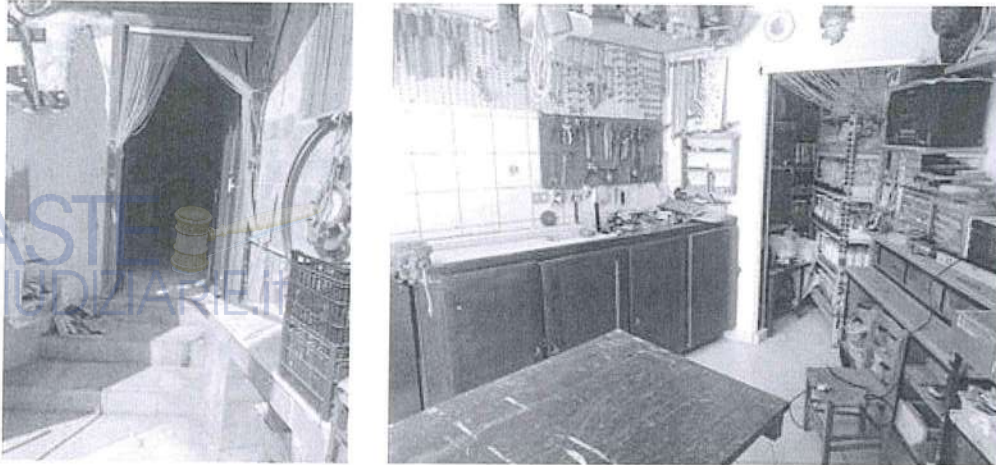


SEC. N. 78/2023 - COMUNE DI TREBISACCE (CS)  
FOGLIO 24, P.L. 257, SUB 2-12  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

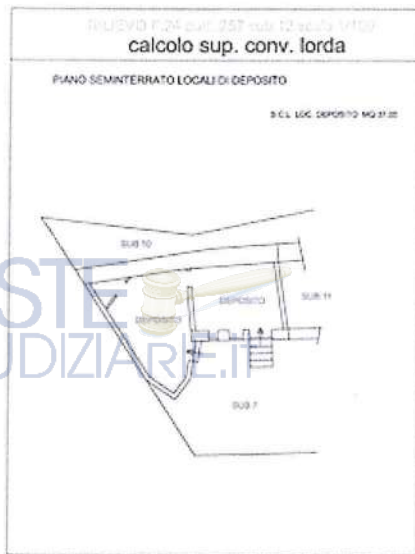
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX/MAGAZZINO SUPERFICIE COMMERCIALE	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>



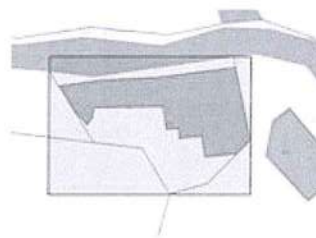




ESPEC N. 78/2023 COMUNE DI TREBISACCE (CS)  
FOGLIO 24, P.L. A 297, SUB 2-12  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



FABBRICATO P.L.A. IN OGGETTO



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### METODO DI STIMA / prezzo di mercato unitario

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

La nostra valutazione si è concentrata sul mercato immobiliare della località del centro storico nel comune di Trebisacce, riferito alla tipologia dell'immobile oggetto della procedura: locale adibito a magazzino situati nelle aree consolidate rispetto all'abitato cittadino con domanda di mercato prevalentemente interna.

**MAGAZZINO** Per quanto riguarda, invece, il locale costituito da un magazzino adibito anche a piccola tavernetta, dalle indagini effettuate sul posto, risulta, infatti, che nella località di Trebisacce, il mercato immobiliare immobiliare riferito ai locali di questo genere con soprattutto destinazione box / deposito, con medesime caratteristiche tipologiche e morfologiche, posizionamento, autonomia, per finiture, consistenza e distribuzione degli spazi interni, molto simili al locale in oggetto **il prezzo unitario per superficie intorno a € 400.00/mq.**

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

**MAGAZZINO** Il valore stimato analiticamente per magazzino locale di deposito e tavernetta ( pari ad euro 400.00 al mq ), pur nelle considerazioni espresse in precedenza per gli immobili oggetto della valutazione, è in linea a quanto riportato dai valori ( quotazioni medie al mq ) riferiti al 2° semestre del 2022, indicati dalla Banca dati quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dall'Agenzia del Territorio per la zona di riferimento B1, area Centrale, centro storico, e aree limitrofe, con destinazione residenziale, del Comune di Trebisacce a con tipologia box con stato conservativo "Normale", quindi con caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, ove vengono suggeriti i seguenti prezzi al mq: min 350,00 max €/mq 460,00 e dunque valore medio di € (350,00 + 460,00) /2 = € 405,00

Dopo aver eseguito tutte le indagini descritte in precedenza, aver effettuato tutte le valutazioni opportune, posso affermare che il più probabile prezzo di mercato al mq degli immobili oggetto della procedura e riferito al locale magazzino/ box in oggetto è di euro 400.00 al mq.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE VENDIBILE DEGLI IMMOBILI

##### CANTINA/MAGAZZINO

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

*Superficie lorda unità: mq 37,00 x 100% = mq 37,00*

*Moltiplicando, infine la superficie complessiva (mq 37,00) per il valore unitario medio unitario( € 400.00 /mq) ricercato in precedenza si ottiene il valore complessivo di mercato dell'immobile in oggetto.*

*Tot. Sup.conv. lorda mq 37.00 X € 400,00/mq = € 14.800,00*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	400,00	=	<b>14.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 14.800,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 14.800,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CALCOLO VALORE IMMOBILE

Il calcolo del valore dell'immobile utilizza la norma UNI 10750/2005 considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo è stato eseguito considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a uno spessore m. di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.;
- 75% per i locali accessori con altezza media minima di mt 2.40
- 35% per i sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore di mt 2.40
- 80% per le verande ( portico, loggia, generalmente chiuso )

### VALORE DI MERCATO (OMV):

tecnico incarico  
Pag. \_\_\_\_\_





## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	cantina	37,00	0,00	14.800,00	14.800,00
				<b>14.800,00 €</b>	<b>14.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 Cc, deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere" ... "sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù" La comoda divisibilità di un immobile va quindi giudicata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto sopra esplicitato, della giurisprudenza in materia andiamo ad analizzare la natura e la conformità del bene in oggetto **identificato al Fig. 24 p.lla 257 sub. 12 e costituito da due locali di simile dimensione, collegati da una porta interna, con accesso indipendente dall'area di corte comune adibiti a magazzini e locali di deposito ( lotto n.2) – lo stesso bene** si può dichiarare **comodamente divisibile** vista la eseguità di opere murarie da realizzare ( basta chiudere una porta interna di comunicazione tra i due locali ) che non produrrebbe un decremento del valore originario, garantendo anche la funzionalità originaria dei locali.

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: **€. 14.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

data 18/11/2023

il tecnico incaricato

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato

[REDACTED]  
Pagina 21 di 21