



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Antonio Cerbino

CF:CRBGPP59P01C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA U. D'ATRI, 24/26

telefono: 098122552

fax: 098122552

email: cerbino_franco@virgilio.it

PEC: giuseppeantonio.cerbino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
128/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a SPEZZANO ALBANESE Via Pitagora 20, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è composto da cinque locali ed un w.c., di cui quattro locali ed il w.c. comunicanti con possibilità d'ingresso da Via Pitagora e dal vano scale comuni interno, e, un locale contiguo non comunicante con ingresso da Via Pitagora.

Si presenta allo stato rustico ed in pessime condizioni di manutenzione. La pavimentazione in battuta di cemento in vari punti sconnessa e ammalorata dalla usura. le porte esterne in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1073 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 113 mq, rendita 256,78 Euro, indirizzo catastale: Viale Mare Jonio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: Via Pitagora, p.lla 1073 sub 6 corte comune, p.lla 1072
I dati di consistenza dell'immobile si riferiscono a quelli riportati in visura, ma di fatto la superficie è maggiore dovuta alle difformità anche in ampliamento riscontrate

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.742,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.742,00
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile in perizia, risulta occupato dal debitore ex officina e laboratorio artigianale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità reperate e riferite a periodo oltre il ventennio:

A-ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/1996 - Registro Particolare 1114 Registro Generale 11376

Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 335565 del 17/05/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Immobili siti in SPEZZANO ALBANESE(CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Per detta formalità non risultano rinnovi, cancellazioni o estinzioni di debito.

B-ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2003 - Registro Particolare 3848 Registro Generale 25399

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 22624 del 09/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in SPEZZANO ALBANESE(CS)

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2606 del 16/05/2008
2. Comunicazione n. 3210 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/08/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 09/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/10/2005 a firma di [REDACTED] S.P.A. ai nn. 25894/34 di repertorio,

iscritta il 31/10/2005 a COSENZA ai nn. 15943/42823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 35.811,62.

Importo capitale: 17.905,81.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2 .

A margine della formalità risulta trascritto il seguente annotamento: nn 1706/14361 del 17/05/2011 - Riduzione di somma dovuta da € 17.905,81 a € 16.768,72, riduzione somma dell'ipoteca da € 35.811,62 a € 33.537,44.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/10/2003 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 22624/8087 di repertorio, iscritta il 16/05/2008 a Cosenza ai nn. 2606/16116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2 .

La presente formalità è stata eseguita in rettifica all'iscrizione n. 3848 del 14/10/2003 riferita all'atto stipulato in data 09/10/2003.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2009 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 35288/14767 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a Cosenza ai nn. 4236/22469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 Anni.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/05/2012 a firma di Equitalia Sud SPA ai nn. 381/3412 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 50.342,06.

Importo capitale: 25.171,03.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

ipoteca **legale**, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SPA ai nn. 1086/3413 di repertorio, iscritta il 16/12/2013 a Cosenza ai nn. 2721/32555, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 57.899,52.

Importo capitale: 28.949,76.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2023 a firma di UNEP - CASTROVILLARI ai nn. 1465 di repertorio, trascritta il 06/12/2023 a Cosenza ai nn. 30268/38443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Castrovillari .

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

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
Ulteriori avvertenze:	
Non vi è condominio costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile che compone il **Lotto 1** è stato acquistato con atto di compravendita a rogito notaio Scornajenghi di Cosenza in data 17.05.1996 repertorio n. 335564, trascritto a Cosenza il 21.05.1996 ai numeri 9507/11375, con il quale [REDACTED] ha acquistato, come bene personale ed intervenuto quale titolare dell'impresa artigiana omonima con sede in Spezzano Albanese, P.IVA [REDACTED], da [REDACTED] nato a Spezzano Albanese (CS) il [REDACTED] 1955 codice fiscale [REDACTED], il diritto di piena proprietà sull'immobile in Spezzano Albanese censito nel NCEU al **fg 19 p.lla 1073 sub 1, PT.**

Al [REDACTED] nato a Spezzano Albanese il [REDACTED] 1955, l'area di sedime dell'immobile di cui innanzi pervenne con atto rogato Gabriele Martino Notaio in Spezzano Albanese in data 07.11.1978, trascritto a Cosenza il 15.12.1978 ai nn. 160342/19575.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **111/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 22/07/1977, rilasciata il 26/02/1985 con il n. 1277 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Detta Concessione Edilizia si riferisce ad un fabbricato rurale con struttura in muratura a due piani f.t., diverso da quello realizzato.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **120/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di due piani dei tre fuori terra corrispondenti alle p.lle 1073 sub 2 e 1073 sub 3 del foglio 19 per civili abitazioni, presentata il 31/12/1986 con il n. 6307 di protocollo, rilasciata il 17/05/2007 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 17/05/2007 con il n. 120 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg.19 p.lla 1073 sub 2 e 1073 sub 3.

Dalla verifica dei documenti urbanistici trattati non si evince il riferimento alla p.lla 1073 sub 1 (Lotto 1) che è posta al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza il quale si compone di tre piani fuori terra realizzati con struttura mista (muratura portante e cemento armato), base del cassone uguale per il piano terra ed il primo piano, base ridotta al piano secondo (terzo fuori terra non oggetto

di procedura). Pertanto, la documentazione urbanistica rinvenuta non può essere utilizzata a supporto dell'immobile riferito al Lotto 1, ne si comprende come possa essere stato stipulato atto di mutuo con iscrizione di ipoteca volontaria su immobile non regolare urbanisticamente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RB1 - COMPLETAMENTO SATURA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

All'epoca di realizzazione del fabbricato, tra gli anni tra il 30.01.1977 e il 01.10.1985 (come dichiarato nella domanda di condono) era vigente il Programma di Fabbricazione che definiva il comparto territoriale Zona Agricola tanto da giustificare la richiesta di Concessione Edilizia per realizzare un Fabbricato Rurale.

Ad oggi nel vigente Piano Regolatore Generale, il fabbricato di maggiore consistenza, che contiene l'immobile al foglio 19 p.lla 1073 sub 1, ricade in Zona RB1 che deve osservare le norme tecniche di cui all'art. 14 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistica-edilizia RB1) le quali consentono di operare secondo i seguenti indici e parametri applicabili alla zona:

- If (fabbricabilità fondiaria)	= 2,5 mc/mq
- H (altezza massima)	= 11,5 ml
- N (numero dei piani)	= 3 + mansarda e/o seminterrato o cantinato
- Ds (distacco dal filo stradale)	= allineamento o arretramento in funzione degli spazi da destinare ad uso pubblico; in assenza 3 ml
- Df (distacco tra i fabbricati)	= 11,5 ml con un minimo di 10 ml quando prospicienti su spazi pubblici; per $H < 11,5$ ml è ammesso $Df = H$
- Dc (distacco dai confini)	= 5,75 ml; sempre e comunque $\frac{1}{2}$ di H
- P (parcheggi pubblici)	= 1 mq/10mc di edificato

. Il titolo è riferito solamente al Intero fabbricato di maggiore consistenza.

I parametri riferiti alla Zona Urbanistica attuale potrebbero consentire di sanare le difformità del Lotto 1 P.lla 1073 sub 1 previo deposito di istanza al Comune di Spezzano Albanese nei 120 giorni dal Decreto di Trasferimento all'Aggiudicatario. Vi è da tenere conto dell'aspetto strutturale dell'intero fabbricato che richiederà sicuramente il collaudo statico ed il rilascio del certificato di idoneità statico, non menzionato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 120/2007, che riguarda i piani superiori del fabbricato di maggiore consistenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lattuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma l'immobile p.lla 1073 sub 1 si presenta con una superficie maggiore rispetto alla consistenza riportata in visura catastale e visura planimetria catastale con difformità piano volumetrica non riportata in alcun documento urbanistico. Pertanto, si renderà necessario l'aggiornamento catastale in sede di sanatoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile Lotto 1 al foglio 19 p.lla 1073 sub 1 si presenta difforme dal progetto originario, nella forma, nelle dimensioni, nelle caratteristiche strutturali e catastali. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi dovuti principalmente a indagini strutturali e rilascio PdC in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato di maggiore consistenza che contiene l'immobile del Lotto 1- fg 19 p.la 1073 sub 1.

Trattasi di attività tecnica complessa che richiede prove strutturali con verifiche statiche.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA PITAGORA 20

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SPEZZANO ALBANESE Via Pitagora 20, della superficie commerciale di

143,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è composto da cinque locali ed un w.c., di cui quattro locali ed il w.c. comunicanti con possibilità d'ingresso da Via Pitagora e dal vano scale comuni interno, e, un locale contiguo non comunicante con ingresso da Via Pitagora.

Si presenta allo stato rustico ed in pessime condizioni di manutenzione. La pavimentazione in battuta di cemento in vari punti sconnessa e ammalorata dalla usura. le porte esterne in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1073 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 113 mq, rendita 256,78 Euro, indirizzo catastale: Viale Mare Jonio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale

Coerenze: Via Pitagora, p.lla 1073 sub 6 corte comune, p.lla 1072

I dati di consistenza dell'immobile si riferiscono a quelli riportati in visura, ma di fatto la superficie è maggiore dovuta alle difformità anche in ampliamento riscontrate

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Terranova da Sibari, San Lorenzo del Vallo, Corigliano Rossano, Castrovillari, Altomonte.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

municipio

buono

farmacie

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' da precisare che l'immobile, di fatto, è difforme rispetto alla planimetria catastale perchè si sviluppa in ampliamento anche su un contiguo fabbricato in muratura che ricade sulla stessa particella catastale del terreno, ma che non rientra nella scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia dell'Entrate. Tale ampliamento non risulta in alcun modo negli atti urbanistici a disposizione del CTU.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore unitario €/mq è stata eseguita con la media ponderata dei valori ottenuti dalle agenzie immobiliari, dai valori OMI e dai dati forniti da altri tecnici professionisti e dalla esperienza del sottoscritto CTU.

La superficie commerciale si compone della superficie lorda del locale deposito di mq 143.

Avendo un valore unitario risultato dall'analisi pari a €/mq 200,00, moltiplicato per la superficie commerciale di mq 143 otteniamo il valore di **€ 28.600,00** al quale vanno decurtate:

-Le spese di regolarizzazione e sanatoria per le difformità riscontrate € 13.609,00 così suddivise:

1-Oblazione pari al doppio del contributo sul costo di costruzione DPR 380/2001 e s.m.i. € 1.859,00

2-Redazione e deposito progetto pe sanatoria € 3.500,00

3-Aggiornamento allo stato di fatto con redazione di tipo mappale e Docfa € 1.350,00

4-SCA - Agibilità € 700,00

5-Prove e verifica strutturali € 6.200,00

-La percentuale del 15% per vendita giudiziaria pari ad € 2.249,00

Otteniamo un valore di mercato pari a **€ 12.742,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.742,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.742,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.742,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del lotto viene calcolato con l'attribuzione del valore unitario a mq applicato alla superficie commerciale e la decurtazione degli eventuali oneri derivanti dai costi per le sanatorie. Si precisa che, il valore unitario a mq viene definito dalla comparazione e media ponderata dei valori di mercato e dai valori OMI emersi dalle fonti di ricerca.

Il valore forzato del lotto viene determinato decurtando al valore di mercato la percentuale del 15% e

potrà rappresentare il prezzo a base dell'asta giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Tecnocasa, LARI Castrovillari, AF Consulting Castrovillari, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Confronto con tecnici del territorio, esperienze personali del CTU per altre stime immobiliari eseguite nel Comune di Spezzano Albanese.

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	deposito artigianale	143,00	0,00	12.742,00	12.742,00
				12.742,00 €	12.742,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile di cui al Lotto 1 - foglio 19 p.lla 1073 sub 1 non necessita di divisibilità e va venduto interamente nello stato di fatto in cui si trova, essendo di titolarità unica 1/1 in testa al debitore.

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: **€. 12.742,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.742,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
128/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SPEZZANO ALBANESE Via Pitagora 20, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano primo, (secondo fuori terra). La struttura portante è mista, cemento armato e muratura, Si accede attraverso il vano scale comuni ai vari piani. è composto da ampio corridoio e disimpegno, un grande bagno, due camere da letto, un ampio soggiorno con caminetto e una cucuna. Il livello di rifiniture è semplice con porte tamburate in legno, infissi esterni metallici e tapparelle in plastica. Pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Le scale comuni sono in marmo. Il riscaldamento con camino alimentato a legna e non sono presenti altre fonti. L'acqua sanitaria viene prodotta con boiler elettrico.

Si evidenziano numerose chiazze di umidità nei vari ambienti derivanti certamente da infiltrazioni di acque meteoriche dovute alla inesistente manutenzione e alla carenza di rifiniture ai piani superiori. Nel complesso l'appartamento necessita di una importante ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1073 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Viale Mare Jonio , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: Via Pitagora, p.lla 1073 sub 6 corte comune, p.lla 1072, scala comune.
I dati catastali dovranno essere aggiornati a seguito della pratica di sanatoria urbanistica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.902,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.902,00
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile rappresenta l'abitazione del D.E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità reperite e riferite a periodo oltre il ventennio:

A-ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/1996 - Registro Particolare 1114 Registro Generale 11376

Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 335565 del 17/05/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in SPEZZANO ALBANESE(CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Per detta formalità non risultano rinnovi, cancellazioni o estinzioni di debito.

B-ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2003 - Registro Particolare 3848 Registro Generale 25399

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 22624 del 09/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SPEZZANO ALBANESE(CS)

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2606 del 16/05/2008

2. Comunicazione n. 3210 del 08/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/08/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 09/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/10/2005 a firma di E.T.R. S.P.A. ai nn. 25894/34 di repertorio, iscritta il 31/10/2005 a COSENZA ai nn. 15943/42823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 35.811,62.

Importo capitale: 17.905,81.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano

Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2 .

A margine della formalità risulta trascritto il seguente annotamento: nn 1706/14361 del 17/05/2011 - Riduzione di somma dovuta da € 17.905,81 a € 16.768,72, riduzione somma dell'ipoteca da € 35.811,62 a € 33.537,44.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/10/2003 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 22624/8087 di repertorio, iscritta il 16/05/2008 a Cosenza ai nn. 2606/16116, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2 .

La presente formalità è stata eseguita in rettifica all'iscrizione n. 3848 del 14/10/2003 riferita all'atto stipulato in data 09/10/2003.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2009 a firma di Stefano Camilleri ai nn. 35288/14767 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a Cosenza ai nn. 4236/22469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 Anni.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/05/2012 a firma di Equitalia Sud SPA ai nn. 381/3412 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 50.342,06.

Importo capitale: 25.171,03.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

ipoteca **legale**, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SPA ai nn. 1086/3413 di repertorio, iscritta il 16/12/2013 a Cosenza ai nn. 2721/32555, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Esattoriale.

Importo ipoteca: 57.899,52.

Importo capitale: 28.949,76.

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2023 a firma di UNEP - CASTROVILLARI ai nn. 1465 di repertorio, trascritta il 06/12/2023 a Cosenza ai nn. 30268/38443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Castrovillari .

La formalità è riferita solamente a Grava sul diritto di intera proprietà sugli immobili in Spezzano Albanese censiti nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 1 e al fg 19 p.lla 1073 sub 2

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:

L'immobile che compone il Lotto 2 è stato acquistato con atto di donazione a rogito notaio Stefano Camilleri di Cosenza in data 09.10.2003 repertorio n. 22623, trascritto a Cosenza il 14.10.2003 ai numeri 18927/25397, con il quale [REDACTED] ha ricevuto, come bene personale, da [REDACTED] nato a Spezzano Albanese (CS) il [REDACTED] 1955 codice fiscale [REDACTED], il diritto di piena proprietà sull'immobile in Spezzano Albanese censito nel NCEU al fg 19 p.lla 1073 sub 2, P1.

Al [REDACTED] nato a Spezzano Albanese il [REDACTED] 1955, l'area di sedime dell'immobile di cui innanzi pervenne con atto rogato Gabriele Martino Notaio in Spezzano Albanese in data 07.11.1978, trascritto a Cosenza il 15.12.1978 ai nn. 160342/19575.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 111/1978, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 22/07/1977, rilasciata il 26/02/1985 con il n. 1277 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Detta Concessione Edilizia si riferisce ad un fabbricato rurale con struttura in muratura a due piani f.t., diverso da quello realizzato.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 120/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di due piani dei tre fuori terra corrispondenti alle p.lle 1073 sub 2 e 1073 sub 3 del foglio 19 per civili abitazioni, presentata il 31/12/1986 con il n. 6307 di protocollo, rilasciata il 17/05/2007 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 17/05/2007 con il n. 120 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg.19 p.lla 1073 sub 2 e 1073 sub 3.

Dalla verifica dei documenti urbanistici trattati non si evince il riferimento alla p.lla 1073 sub 1 (Lotto 1) che è posta al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza il quale si compone di tre piani fuori terra realizzati con struttura mista (muratura portante e cemento armato), base del cassone uguale per il piano terra ed il primo piano, base ridotta al piano secondo (terzo fuori terra non oggetto di procedura). Pertanto, la documentazione urbanistica rinvenuta non può essere utilizzata a supporto dell'immobile riferito al Lotto 1, ne si comprende come possa essere stato stipulato atto di mutuo con iscrizione di ipoteca volontaria su immobile non regolare urbanisticamente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RB1 - COMPLETAMENTO SATURA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

All'epoca di realizzazione del fabbricato, tra gli anni tra il 30.01.1977 e il 01.10.1985 (come dichiarato nella domanda di condono) era vigente il Programma di Fabbricazione che definiva il comparto territoriale Zona Agricola tanto da giustificare la richiesta di Concessione Edilizia per realizzare un

Fabbricato Rurale.

Ad oggi nel vigente Piano Regolatore Generale, il fabbricato di maggiore consistenza, che contiene l'immobile al foglio 19 p.lla 1073 sub 1, ricade in Zona RB1 che deve osservare le norme tecniche di cui all'art. 14 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistica-edilizia RB1) le quali consentono di operare secondo i seguenti indici e parametri applicabili alla zona:

- If (fabbricabilità fondiaria) = 2,5 mc/mq
- H (altezza massima) = 11,5 ml
- N (numero dei piani) = 3 + mansarda e/o seminterrato o cantinato
- Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento o arretramento in funzione degli spazi da destinare ad uso pubblico;
in assenza 3 ml
- Df (distacco tra i fabbricati) = 11,5 ml con un minimo di 10 ml quando prospicienti su spazi pubblici; per $H < 11,5$ ml è ammesso $Df = H$
- Dc (distacco dai confini) = 5,75 ml; sempre e comunque $\frac{1}{2}$ di H
- P (parcheggi pubblici) = 1 mq/10mc di edificato

. Il titolo è riferito solamente al Intero fabbricato di maggiore consistenza.

I parametri riferiti alla Zona Urbanistica attuale potrebbero consentire di sanare le difformità del Lotto 1 P.lla 1073 sub 1 previo deposito di istanza al Comune di Spezzano Albanese nei 120 giorni dal Decreto di Trasferimento all'Aggiudicatario. Vi è da tenere conto dell'aspetto strutturale dell'intero fabbricato che richiederà sicuramente il collaudo statico ed il rilascio del certificato di idoneità statico, non menzionato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 120/2007, che riguarda i piani superiori del fabbricato di maggiore consistenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma l'immobile p.lla 1073 sub 2 si presenta con una superficie maggiore rispetto alla consistenza riportata in visura catastale e visura planimetria catastale con difformità plano volumetrica non riportata in alcun documento urbanistico. Pertanto, si renderà necessario l'aggiornamento catastale in sede di sanatoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Strutturali, Plano volumetriche e Catastali (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato di maggiore consistenza.

Trattasi di attività complessa che richiede prove e verifiche strutturali



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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA PITAGORA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Pitagora 20, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al piano primo, (secondo fuori terra). La struttura portante è mista, cemento armato e muratura, Si accede attraverso il vano scale comuni ai vari piani. è composto da ampio corridoio e disimpegno, un grande bagno, due camere da letto, un ampio soggiorno con caminetto e una cucuna. Il livello di rifiniture è semplice con porte tamburate in legno, infissi esterni metallici e tapparelle in plastica. Pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Le scale comuni son in marmo. Il riscaldamento con camino alimentato a legna e non sono presenti altre fonti. L'acqua sanitaria viene prodotta con boiler elettrico.

Si evidenziano numerose chiazze di umidità nei vari ambienti derivanti certamente da infiltrazioni di acque meteoriche dovute alla inesistente manutenzione e alla carenza di rifiniture ai piani superiori. Nel complesso l'appartamento necessita di una importante ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di

2,93.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1073 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Viale Mare Jonio , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: Via Pitagora, p.lla 1073 sub 6 corte comune, p.lla 1072, scala comune.
I dati catastali dovranno essere aggiornati a seguito della pratica di sanatoria urbanistica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Terranova da Sibari, San Lorenzo del Vallo, Corigliano Rossano, Castrovillari, Altomonte.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' da precisare che l'immobile, di fatto, è difforme rispetto alla planimetria catastale perchè si sviluppa in ampliamento anche su un contiguo fabbricato in muratura che ricade sulla stessa particella catastale del terreno, ma che non rientra nella scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia dell'Entrate. Tale ampliamento non risulta in alcun modo negli atti urbanistici a disposizione del CTU.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore unitario €/mq è stata eseguita con la media ponderata dei valori ottenuti dalle agenzie immobiliari, dai valori OMI e dai dati forniti da altri tecnici professionisti e dalla esperienza del sottoscritto CTU.

La superficie commerciale ragguagliata si compone della superficie lorda dell'appartamento di mq 143 e della superficie del balcone di mq 12,00 calcolata al 25% pari a mq 3,00 ottenendo complessivamente mq 146.

Avendo un valore unitario risultato dall'analisi pari a €/mq 360,00, moltiplicato per la superficie commerciale di mq 146 otteniamo il valore di € 52.560,00 al quale vanno decurtate:

-Le spese di regolarizzazione e sanatoria per le difformità riscontrate € 5.616,00 così suddivise:

1-Oblazione pari al doppio del contributo sul costo di costruzione DPR 380/2001 e s.m.i. € 516,00

2-Redazione e deposito progetto pe sanatoria € 1.500,00

3-Aggiornamento allo stato di fatto con redazione Docfa € 700,00

4-SCA - Agibilità € 700,00

5-Prove e verifica strutturali € 2.200,00

-La percentuale del 15% per vendita giudiziaria pari ad € 7.041,60

Otteniamo un **valore di mercato pari a € 39.902,40.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	39.902,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.902,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.902,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del lotto viene calcolato con l'attribuzione del valore unitario a mq applicato alla superficie commerciale e la decurtazione degli eventuali oneri derivanti dai costi per le sanatorie. Si precisa che, il valore unitario a mq viene definito dalla comparazione e media ponderata dei valori di mercato e dai valori OMI emersi dalle fonti di ricerca.

Il valore forzato del lotto viene determinato decurtando al valore di mercato la percentuale del 15% e potrà rappresentare il prezzo a base dell'asta giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Tecnocasa, LARI Castrovillari, AF Consulting Castrovillari, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Confronto con tecnici del territorio, esperienze personali del CTU per altre stime immobiliari eseguite nel Comune di Spezzano Albanese.

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	146,00	0,00	39.902,00	39.902,00
				39.902,00 €	39.902,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile di cui al Lotto 2 - foglio 19 p.la 1073 sub 2 non necessita di divisibilità e va venduto interamente nello stato di fatto in cui si trova, essendo di titolarità unica 1/1 in testa al debitore.

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: **€. 39.902,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.902,00**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Antonio Cerbino