



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA S.p.A

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa GIULIANA GAUDIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. MASSIMO PRAINO

CF:PRNMSM71S29C349H

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA CARLO MARIA L'OCCASO,7

telefono: 0981231105

email: arch.massimopraino@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
136/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Omodeo 25, della superficie commerciale di 237,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, contraddistinta in catasto al foglio di mappa 18 p.la 484 sub 2, è ubicata in Via Omodeo n°25 nel comune di Spezzano Albanese e si sviluppa su 4 piani fuori terra. Come da relazione Perizia Tecnica Giurata a firma dell'Arch. [REDACTED] (Vedi Allegati), la struttura è stata realizzata in cemento armato, poggiate su fondazione continua incassata nel terreno. I solai sono del tipo misto composte da travetti prefabbricati e pignatte in laterizio con soletta in calcestruzzo. Le tamponature esterne sono in blocchi da 30 cm e tramezzature interne con mattoni forati di cm 10. L'edificio si presenta rifinito esternamente con intonaco frattazzato del tipo a spugnino tinteggiato e in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato al piano 1 ed è servito da un vano scala comune. Ha superficie lorda di mq 234,00 e una superficie netta di mq 207,00. Alla data del sopralluogo si presenta suddivisa in N°9 stanze, cucina, zona pranzo, soggiorno, N° 3 stanze da letto, oltre n°2 bagni e corridoio; è in buono stato di conservazione e manutenzione, i pavimenti sono in marmo e i bagni hanno le pareti e i pavimenti rivestiti in ceramica. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in alluminio muniti di vetri termoisolanti, mentre le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico idrico termico sanitario perfettamente funzionante con radiatori in ghisa. Le pareti interne ed i soffitti sono tutti tinteggiati e in perfetto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 484 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 2382, categoria A/2, classe 1, consistenza 234 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Domenico, piano: 1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], derivante da Atto Pubblico del 06/07/2017 nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2017 Repertorio n.94576/40957 Rogante: Cristofaro Espedito Claudio con sede in San Marco Argentano Registrazione: Sede Compravendita (n:18053.1/2017)
Coerenze: appartamento riportato in catasto al sub2, vano scala, strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	237,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.100,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.100,00

Data della valutazione: 04/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita (Allegato I) del 06/07/2017, con atto stipulato il 06/07/2017 a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio da San Marco Argentano (CS) ai num.REP 94576/40957 di repertorio, trascritto il 02/08/2017 ai num.RG 21884 e RP 18053. Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 sub.2.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Stefano Camilleri da Cosenza ai nn. REP 31773/12256 di repertorio, iscritta il 16/04/2007 ai nn. 15603 RG e 3301 RP, a favore di Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza (CS), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 sub 2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/03/2009 a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SPA da Cosenza ai nn. REP 1816/34 di repertorio, iscritta il 18/03/2009 ai nn. 6965 RG e 1149 RP, a favore di Equitalia ETR SPA con sede in Cosenza (CS), contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Ipoteca Legale del 11/03/2009.

Importo ipoteca: 104.915,84.

Importo capitale: 52.457,92.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/01/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari ai nn. REP 379/2013 di repertorio, iscritta il 15/01/2014 ai nn. 1114 RG e 51 RP, a favore di Banca Dei Due Mari Di Calabria Credito Cooperativo Soc.Coop. ARL In Amministrazione Straordinaria con sede in Terranova da Sibari (CS), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno,



derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Castrovillari del 25/10/2013 di euro 14.288,52.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 14.288,52.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2014 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. REP1459/2014 di repertorio, trascritta il 25/07/2014 ai nn. 17702 RG e 14112RP, a favore di Banca Dei Due Mari Di Calabria Credito Cooperativo Soc.Coop. ARL In Amministrazione Straordinaria con sede in Terranova Da Sibari (CS), contro [redacted] e nato a [redacted] e il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] se il [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Castrovillari (CS).

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 sub 2.

Per tale formalità così come riportato nell'atto di compravendita (Allegato I) "è stata ordinata anche la cancellazione di detta formalità"

pignoramento, stipulata il 30/06/2017 a firma di Uff.Giud.Unep Tribunale di Castrovillari ai nn. REP 1523 di repertorio, trascritta il 28/07/2017 ai nn. 21365 RG e 17687 RP, a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo (BG), contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] se il [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Castrovillari (CS).

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Spezzano Albanese (CS) al foglio 18 p.lla 484 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 06/07/2017, con atto stipulato il 06/07/2017 a firma del Notaio Cristofaro Espedito Claudio da San Marco Argentano(CS) ai num.REP 94576/40957 di repertorio, trascritto il 02/08/2017 ai num.RG 21884 e RP 18053 Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Spezzano Albanese al foglio 18 p.lla 484 sub.2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al [redacted], in forza di atto di compravendita del 16/04/2007, con atto stipulato il 16/04/2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano da Cosenza ai num.REP 31772/12255 di Repertorio ,trascritto il 18/04/2007 ai num.15602 RG e 10528 RP Il titolo è riferito



solamente a Appartamento in Spezzano Albanese al foglio 18 p.la 484 sub.2.

██████████ nato a ██████████ (CS) il ██████████ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ a fino al ██████████, in forza di atto di compravendita del 16/04/2007, con atto stipulato il 16/04/2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano da Cosenza ai num.REP 31772/12255 di Repertorio ,trascritto il 18/04/2007 ai num.15602 RG e 10528 RP. Il titolo è riferito solamente a Appartamento in Spezzano Albanese al foglio 18 p.la 484 sub.2.

██████████ o nato a ██████████ il 2 ██████████ Il Terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio G.Martino del 08.08/1977, trascritto presso l'Agefizia delle entrate di Cosenza ai NN.36207/13831 del 31.08.1977 da ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ e il ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 206, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 12/02/1980 con il n. 206 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 42, intestata a ██████████, per lavori di Ampliamento piano terra,1 e 2 piano di fabbricato per civile abitazione ed attività artigianale., presentata il 30/12/1986 con il n. 6254 di protocollo, rilasciata il 25/05/1999 con il n. 42 di protocollo.

Dalla visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese non risulta presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto n.80 del 08/02/1988 del Presidente Regione Calabria, l'immobile ricade in zona RB2 "Completamento Densa". Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spezzano Albanese il 06/11/1991 (vedessi Allegati).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Omodeo 25, della superficie commerciale di **237,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, contraddistinta in catasto al foglio di mappa 18 p.la 484 sub 2, è ubicata in Via Omodeo n°25 nel comune di Spezzano Albanese e si sviluppa su 4 piani fuori terra. Come da relazione Perizia Tecnica Giurata a firma dell'Arch. [REDACTED] (Vedi Allegati), la struttura è stata realizzata in cemento armato, poggiante su fondazione continua incassata nel terreno. I solai sono del tipo misto composte da travetti prefabbricati e pignatte in laterizio con soletta in calcestruzzo. Le tamponature esterne sono in blocchi da 30 cm e tramezzature interne con mattoni forati di cm 10. L'edificio si presenta rifinito esternamente con intonaco frattazzato del tipo a spugnino tinteggiato e in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato al piano 1 ed è servito da un vano scala comune. Ha superficie lorda di mq 234,00 e una superficie netta di mq 207,00. Alla data del sopralluogo si presenta suddivisa in N°9 stanze, cucina, zona pranzo, soggiorno, N° 3 stanze da letto, oltre n°2 bagni e corridoio; è in buono stato di conservazione e manutenzione, i pavimenti sono in marmo e i bagni hanno le pareti e i pavimenti rivestiti in ceramica. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in alluminio muniti di vetri termoisolanti, mentre le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico idrico termico sanitario perfettamente funzionante con radiatori in ghisa. Le pareti interne ed i soffitti sono tutti tinteggiati e in perfetto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 484 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 2382, categoria A/2, classe 1, consistenza 234 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Domenico, piano: 1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Atto Pubblico del 06/07/2017 nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/08/2017 Repertorio n.94576/40957 Rogante: Cristofaro Espedito Claudio con sede in San Marco Argentano Registrazione: Sede Compravendita (n:18053.1/2017)
Coerenze: appartamento riportato in catasto al sub2, vano scala, strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castrovillari). 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:

esposizione:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️
luminosità:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️
panoramicità:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️
impianti tecnici:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️
stato di manutenzione generale:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️
servizi:	☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	234,00	x	100 %	=	234,00
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	244,00			+	237,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare è stata stimata prendendo come riferimento il valore di mercato dei beni posti nelle zone limitrofe o similari, tenendo conto della zona in cui sorge, della sua qualità ed epoca di realizzazione nonché dello stato di manutenzione del bene. La quotazione è stata assunta pari a a 800,00 €/mq.

Considerato la superficie commerciale di mq 237,00 e il valore unitario sopra riportato, si ha un valore complessivo del bene di Euro 237,00mq x 800,00 €/mq = Euro 189.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **189.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pratica per rilascio agibilità	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 189.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 189.100,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che si vuole considerare in rapporto al motivo della stima. Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui ricercare il più probabile valore è, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore è il valore che il bene assume sul mercato e, quindi, è compito del perito ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati, poichè la situazione di mercato è tale che attualmente non esiste rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con saggio adeguato, anche esso difficilmente individuabile. Si è proceduto, quindi, alla stima delle unità immobiliari in oggetto con il metodo di confronto che si esplica attraverso informazioni assunte, nella individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e nell'attribuzione del giusto prezzo da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza scelta, in riferimento all'unità immobiliare in oggetto è il metro quadro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Spezzano Albanese, agenzie: Spezzano Albanese, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OMI

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	237,00	0,00	189.100,00	189.100,00
				189.100,00 €	189.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 189.100,00**

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:	€ 189.100,00

data 04/01/2020

il tecnico incaricato
Arch. MASSIMO PRAINO

