



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott. Marco Pacino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANILO DE ROSA

CF:DRSDNL78A24D086E

con studio in ROSSANO (CS) VIA MICHELANGELO, 58

telefono: 0983515192

email: info@daniloderosa.it

PEC: danilo.derosa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SPEZZANO ALBANESE VIA ORAZIO RINALDI 21, frazione CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **155,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 636 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 01, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ORAZIO RINALDI n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 10/06/2010 pratica nr.CS0170204 per fusione, variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni (nr.9694.1/2010) dagli immobili riportati al Fl.19 p.la 636 sub.1, sub.6 e sub.7; Coerenze: CONFINA A SUD A OVEST E EST CON STRADA VIA ORAZIO RINALDI NORD IN ADERENZA CON ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.740,00
Data della valutazione:	15/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/03/2022 a firma di Tribunale di Castrovillari , trascritta il 01/04/2022 a COSENZA ai nn. 9433/7654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del tribunale di Castrovillari

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/02/2009), con atto stipulato il 19/02/2009 a firma di NOTAIO CAPPELLI SERGIO ai nn. 38132/15536 di repertorio, trascritto il 23/03/2009 a COSENZA ai nn. 7434/5045

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di DE PASQUALE FILOMENA 3/9-MONTONE TEODORO FRANCESCO 2/9-MONTONE ROSINA 2/9-MONTONE GIUSEPPE 2/9, in forza di denuncia di successione-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (dal 31/05/1999 fino al 17/01/2008), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di CAPPELLI SERGIO ai nn. 36674 di repertorio, trascritto il 24/05/2022 a COSENZA ai nn. 15336/12529

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 18/02/2008 fino al 23/03/2009), con atto stipulato il 17/01/2008 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. 36674/14259 di repertorio, trascritto il 18/02/2008 a COSENZA ai nn. 5368/3769

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Spezzano Albanese l'immobile risulta essere stato edificato ante 01.09.1967. (vedi dichiarazione allegata)

In riferimento alla circolare del 19.04.2021 del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di verificare se gli immobili oggetto di esecuzione siano stati realizzati

in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. In base alle verifiche effettuate presso gli enti competenti l'immobile oggetto di esecuzione, non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai rilievi effettuati e con la sovrapposizione delle planimetrie catastali, è stato possibile verificare che vi sono difformità distributive: Piano Terra: Sono state apportate delle modifiche distributive che non influiscono sulla consistenza. • Ampliamento apertura di collegamento fra soggiorno e cucina su muratura portante, non risultano esserci lesioni alle murature. • Finestra murata ambiente cucina parete lato via Orazio Rinaldi Piano Primo: Sono state apportate delle modifiche distributive che non influiscono sulla consistenza. (normativa di riferimento: PRG PIANO REGOLATORE VIGENTE L'IMMOBILE RICADE IN ZONA B1 CENTRO STORICO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA CON DEPOSITO GENIO CIVILE PER OPERE DI MINORE RILEVANZA SISMICA (DENUNCIA DELLE OPERE DIFFORMI APERTURA VANO IN MURATURA PORTANTE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA)

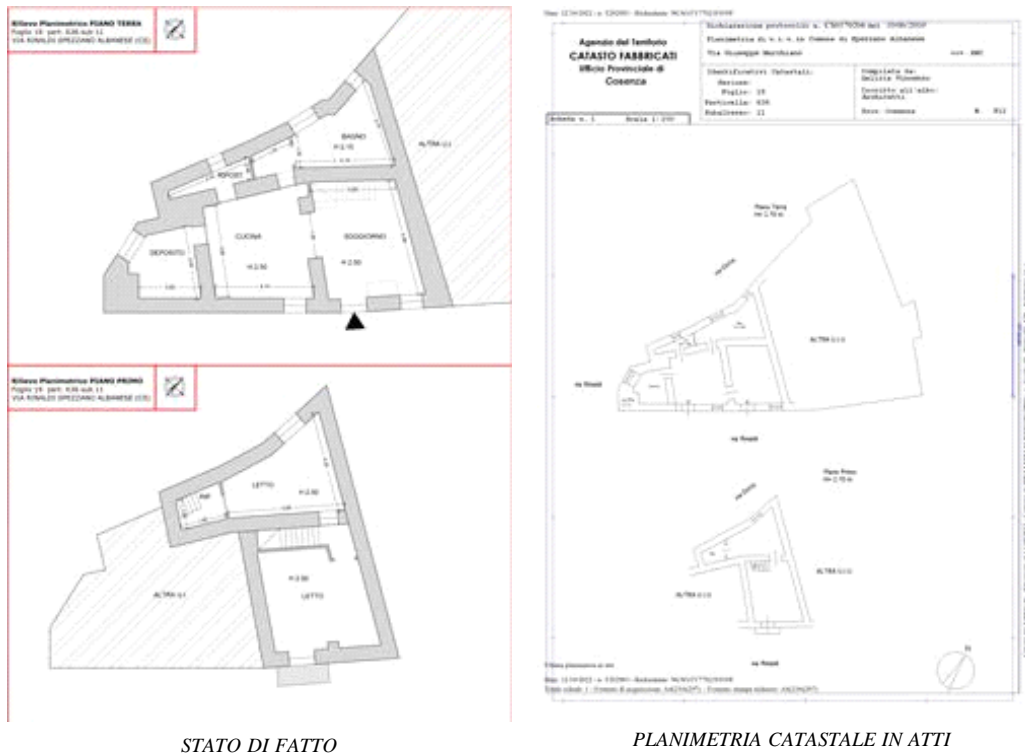
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA CON DEPOSITO GENIO CIVILE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI.

TRATTASI DI FABBRICATO ANTE 1967 MA DIFFORME RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai rilievi effettuati e con la sovrapposizione delle planimetrie catastali, è stato possibile verificare che vi sono difformità distributive: Piano Terra: Sono state apportate delle modifiche distributive che non influiscono sulla consistenza: • Ampliamento apertura di collegamento fra soggiorno e cucina su muratura portante, non risultano esserci lesioni alle murature. • Finestra murata ambiente cucina parete lato via Orazio Rinaldi Piano Primo: Sono state apportate delle modifiche distributive che non influiscono sulla consistenza.

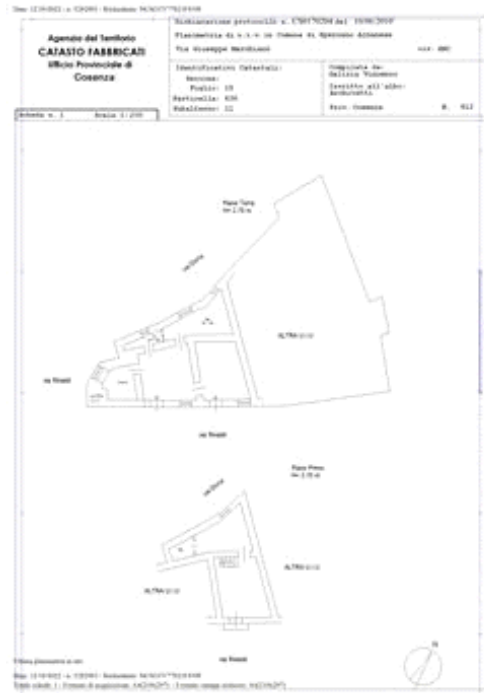
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DOCFA PRESSO SPORTELLO AGENZIA DELLE ENTRATE SEZIONE TERRITORIO

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA + ONORARIO : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA ORAZIO RINALDI 21, FRAZIONE CENTRO
STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE VIA ORAZIO RINALDI 21, frazione CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **155,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 636 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 01, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ORAZIO RINALDI n. 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 10/06/2010 pratica nr.CS0170204 per fusione, variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni (nr.9694.1/2010) dagli immobili riportati al Fl.19 p.lla 636 sub.1, sub.6 e sub.7; Coerenze: CONFINA A SUD A OVEST E EST CON STRADA VIA ORAZIO RINALDI NORD IN ADERENZA CON ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASTROVILLARI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 25/10/2022 e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Le presente unità immobiliare consiste in una porzione di fabbricato indipendente sito nel centro storico del Comune di Spezzano Albanese, ad una quota di circa 340 metri s.l.m, e raggiungibile dalla

strada principale Via Nazionale a circa 260 metri dall'incrocio.

Trattasi in particolare di una zona urbanistica completamente edificata ed urbanizzata con prevalente carattere residenziale, dove sono ubicati essenzialmente immobili di antica costruzione, molto dei quali facenti parte di schiera di fabbricati contigui e molti altri invece facenti parte di aggregati edilizi, tipologia tipica dei centri storici, e collegati da stradine strette e concepite per un traffico veicolare locale. Nelle immediate aree circostanti non sono presenti attività e servizi primari, ma la presente zona è collegata con la parte di più recente costruzione del centro di Spezzano Albanese, confinante verso sud e comodamente raggiungibile, dove sono comunque presenti i servizi e le attività di prima necessità, uffici pubblici, scuole, farmacie, municipio, ufficio postale, banche, ecc.

Il fabbricato è costituito da un edificio composto da 2 piani fuori terra oltre a sovrastante copertura. Fa parte di una schiera di 4 fabbricati, in posizione laterale, per cui confina a est e a sud su via Doria a ovest con via Orazio Rinaldi, mentre a nord confina altri fabbricati. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura ordinaria di antica fattura, mentre i solai si presume siano in profilati di acciaio e tavelle in laterizio, o con travetti precompressi con pignatte interposte. Presenta una forma irregolare "triangolare", ed orientata con i lati lunghi in direzione Est-Ovest. Nella fattispecie l'accesso all'immobile avviene dalla suddetta via Orazio Rinaldi, attraverso portoncino blindato. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione in rapporto alla propria vetustà, con pareti tinteggiate in bianco, il portone d'ingresso è blindato non sono presenti alcun tipo di finiture di pregio, mentre la struttura della copertura è in legno con sovrastante strato di eternit sormontata da tegole in argilla.

Al piano terra è ubicato un salotto di ingresso con caminetto che comunica con la cucina per mezzo di un'apertura creata su muratura portante, sono presenti n.2 finestre con affaccio su via Orazio Rinaldi e una scala in legno che conduce al primo piano, oltre a n.2 ambienti destinati a deposito e un servizio igienico, tutti gli ambienti sono dotati di finestre. In un deposito si trova anche un camino e tutto il livello presenta una altezza interna netta pari a metri 2,50. Al primo piano è posta la zona notte con disimpegno e 2 camere, una dotata di balcone e una di finestra con altezza interna netta pari a metri 2,50. Da una camera da letto si accede ad un ripostiglio dove per mezzo di una scala in legno si accede al sottotetto, destinato a locale tecnico dove sono presenti, scaldino elettrico acqua, motore split A.C. e cisterna acqua.

L'immobile in questione presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. L'intonaco interno è del tipo tradizionale liscio sovrastato da stucchi decorativi. La pavimentazione è in ceramica come anche il pavimento del bagno, i rivestimenti del bagno e cucina mediante piastrelle di ceramica fino all'altezza delle porte, il bagno è completo di pezzi sanitari e rubinetteria in acciaio, e impianto idrico funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi n.2 in legno massello con vetro singolo n.2 in alluminio taglio freddo n.2 in alluminio taglio termico, all'esterno sono del tipo a persiane in legno/alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico, non è presente l'impianto termico, la produzione di acqua calda avviene per mezzo di scaldino elettrico e il piano cottura è alimentato da bombola a gas, il riscaldamento avviene attraverso stufa a pellet posizionata al piano terra ambiente cucina, sono presenti due condizionatori elettrici per il raffrescamento estivo (soggiorno e camera da letto singola). Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è presente ringhiera in metallo.

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
APPARTAMENTO	155,00	x	100 %	=	155,00
BALCONE	2,00	x	30 %	=	0,60

Totale:**157,00****155,60**

RILIEVO STATO ATTUALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE (14/12/2022)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

omi (24/01/2023)

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 630,00

BORSINO IMMOBILIARE NAZIONALE (30/01/2023)

Valore minimo: 628,00

Valore massimo: 628,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e

con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita.

Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2022. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto dalle indagini sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,60 x 400,00 = **62.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,60	0,00	62.240,00	62.240,00
				62.240,00 €	62.240,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà. Tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo o per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore. A parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile per formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. Infatti un frazionamento risulterebbe inadeguato poiché una divisione originerebbe lotti di consistenza troppo piccola e non funzionali. Dunque verrà posto in vendita così come si trova nello stato di diritto per la quota di proprietà pari a un mezzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.740,00

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:	€ 58.740,00

data 15/02/2023

il tecnico incaricato
DANILO DE ROSA