



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

Dott. LEONARDO PANDOLFI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Caravetta

CF:CRVGNN65L28H579I

con studio in ROSSANO (CS) VIA REMIA, 6

telefono: 0983293101

email: archgiocaravetta@libero.it

PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
59/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARIATI Via Trentino Alto Adige, frazione Marina, della superficie commerciale di **32,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un **mini appartamento**, al secondo piano di una costruzione in c.a. di quattro piani fuori terra, composto da un vano soggiorno-cucina e bagno per una superficie commerciale di mq 32,80, sito nel Comune di Cariati (CS) in via Trentino Alto Adice, nella frazione marina, a pochi metri dal mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 336 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 1,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/10/1987 in atti dal 03/01/1990; VARIAZIONE del 21/10/1987 in atti dal 13/11/1997; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2002 Pratica n. 77113 in atti dal 05/03/2002;
Coerenze: a Nord con corridoio condominiale; a Sud con spazio esterno comune; ad Est con vano scala e corridoio condominiale; ad Ovest con sub 18.
Altri Dati Derivanti da: Annotazione di immobile: rettifica di consistenza e cls automatico istanza n .61778/2002; Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/10/1987, prot. n. 1218

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00
Data della valutazione:	14/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'elenco sintetico delle formalità delle Ispezioni Ipotecarie (fatte per foglio, particella e sub) ci sono iscrizioni e trascrizioni contro un soggetto che non risulta essere mai stato proprietario dell'immobile (ai numeri: 5-9-10), per come si evince anche , sia dalla visura catastale storica per immobile. per il Foglio 16 part. 336 sub 17, sia per la visione di tutti gli altri sub dell'intero fabbricato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/2007 a firma di Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio (SA) ai nn. 95691/17970 di repertorio, iscritta il 02/08/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29629/7773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/07/2007.

Importo ipoteca: € 140.000,00 .

Importo capitale: € 76.720,00 .

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Cariatì Foglio 16 part. 336 sub 17

ipoteca **legale**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Equitalia Polis S.p.A. ai nn. 117777/71 di repertorio, iscritta il 30/12/2008 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 53982/6132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.l 193/01 DEL 30/10/2008.

Importo ipoteca: € 66.427,46 .

Importo capitale: € 33.213,73 .

La formalità è riferita solamente a CARIATI FOGLIO 16 PART. 336 SUB 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2011 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. 414/2011 di repertorio, trascritta il 22/04/2011 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11877/8076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

21/03/2011 - Tribunale di Rossano (CS).

IL PROCEDIMENTO RISULTA ESTINTO IN DATA 24/05/2018 (come da Ist. n. 1 dep. 30/05/2023 del Tribunale di Castrovillari).

pignoramento, stipulata il 01/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 525 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17039/13028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/05/2023

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:	€. 399,49

Ulteriori avvertenze:

Per le spese condominiali per il piano di riparto 2023-2024 si sono considerati i mesi da luglio a ottobre 2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio (SA) ai nn. 95690/17970 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29628/18772

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2003 fino al 23/07/2007), con atto stipulato il 17/12/2003 a firma di Notaio Caposala Giulio di Crotone (KR) ai nn. 63883/19885 di repertorio, trascritto il 27/12/2003 a Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 32019/23671.

Atto notificato nelle firme in data 26 Febbraio 1982 dal dott. Guglielmina Ciliberti (Notaio in Cirò Marina), registrato a Crotone il 16 Marzo 1982 al N. 1189.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **255**, intestata a *** DATO OSCURATO

*** , per lavori di n. 14 appartamenti posti al secondo e terzo piano di un fabbricato di maggiore consistenza., presentata il 25/09/1986 con il n. 10299 di protocollo, rilasciata il 15/12/2003 con il n. 10299 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiliare n° del 26/02/1998 e Variante approvata con Decreto del Presidente della Regione n° 254 del 18/05/1999 , l'immobile ricade in zona Turistica C4. Norme tecniche di attuazione ed indici: It (Indice di fabbricabilità territoriale) = 0,60 mc/mq; Hmax (altezza massima) = 7 mt; numero dei piani = 2; Distacco dai confini = 5 mt; Distacco dal filo stradale = ml. 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca l'Agibilità dell'immobile (normativa di riferimento: Decreto legislativo 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità) parziale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria: €100,00
- Conformità elettrica ed idrica : €2.000,00
- Onorario per tecnico abilitato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Agibilità parziale dell'immobile in oggetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARIATI VIA TRENTO ALTO ADIGE, FRAZIONE MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI Via Trentino Alto Adige, frazione Marina, della superficie commerciale di **32,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un **mini appartamento**, al secondo piano di una costruzione in c.a. di quattro piani fuori terra, composto da un vano soggiorno-cucina e bagno per una superficie commerciale di mq 32,80, sito nel Comune di Cariati (CS) in via Trentino Alto Adice, nella frazione marina, a pochi metri dal mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 336 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 1,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/10/1987 in atti dal 03/01/1990; VARIAZIONE del 21/10/1987 in atti dal 13/11/1997; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2002 Pratica n. 77113 in atti dal 05/03/2002;

Coerenze: a Nord con corridoio condominiale; a Sud con spazio esterno comune; ad Est con vano scala e corridoio condominiale; ad Ovest con sub 18.

Altri Dati Derivanti da: Annotazione di immobile: rettifica di consistenza e cls automatico istanza n .61778/2002; Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/10/1987, prot. n. 1218

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona turistica in un'area turistica, le zone limitrofe si trovano in un'area turistica. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



STRALCIO DI ZONA - Google Maps



STRALCIO DI ZONA - Sovrapposizione mappe

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di un **mini appartamento**, al secondo piano di una costruzione in c.a. di quattro piani fuori terra, composto da un vano soggiorno-cucina ed un bagno per una superficie commerciale di mq 32,80, sito nel Comune di Cariati (CS) in via Trentino Alto Adice, nella frazione marina, a

pochi metri dal mare. All'immobile si accede da un cancello esterno, su via Trentino Alto Adige, dal quale, attraversando uno spazio comune condominiale, si arriva ad un portoncino, in alluminio anodizzato e vetro, dal quale ci si immette all'interno del vano scala, da dove, tramite una scala rivestita in marmo si accede ai vari piani. Al secondo piano dello stabile si trova l'immobile in oggetto nel quale si accede da un portoncino in rovere tamburato. Le murature sono: per l'esterno a "cassavuota" con spessore pari a 34 cm. formati da laterizi (otto fori-vuoto-ventuno fori), per quelli divisori con laterizi a ventuno fori per uno spessore pari a circa 15 cm. e a confine con il vano scala in c.a., intonacati, all'interno con intonaco civile, mentre, all'esterno le stesse sono rifinite con intonaco a frattazzo fino e rivestite con quarzo plastico di colore chiaro. I pavimenti, in soggiorno-cucina, sono in ceramica, aventi misura 20 x 25 cm., di colore beige chiaro/scuro a formare dei rombi, mentre in bagno, aventi le stesse misure, sono di colore beige effetto rigato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo, mentre quelli interni sono in legno tamburato di color rovere. Nel bagno, rivestito per un'altezza di circa 2,00 mt., trovano posto un piatto doccia, un lavabo, un water, un bidet in ceramica, tutti di color avorio chiaro, oltre ad un lavabo per biancheria sempre in ceramica di colore bianco. A corredo dell'appartamento vi è un balcone di circa 6,00 mq. Gli scarichi delle acque bianche e nere vengono scaricate nella rete comunale; l'impianto elettrico e idrico risulta in buono stato ma non idoneo alle normative in vigore. L'appartamento complessivamente si trova in buono stato di manutenzione.



ESTERNO - Vista dalla strada d'ingresso al mare



ESTERNO - Cancellone d'ingresso all'immobile



INTERNO - Vista dalla porta d'ingresso



INTERNO - Vista su porta d'ingresso e angolo cottura



INTERNO - Bagno

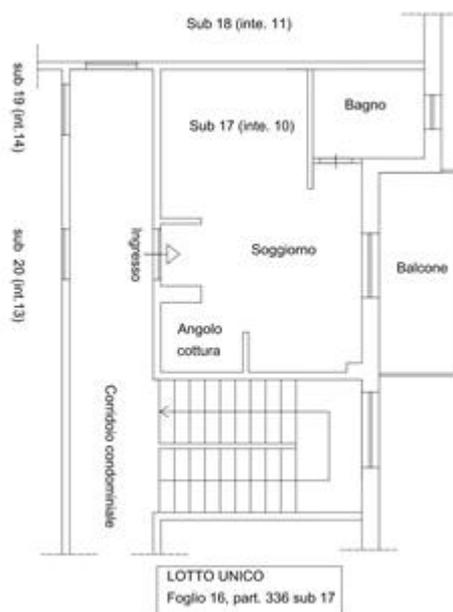
CONSISTENZA:

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	31,00	x	100 %	=	31,00
Balcone	6,00	x	30 %	=	1,80

Totale:	37,00	32,80
----------------	--------------	--------------



PIANTA STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Ufficio delle Entrate), dell'anno 2022 - semestre 2, per la tipologia degli immobili in oggetto (Negozio - C/1), si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 780,00, la cui media è pari ad € 665,00. Dai valori del Borsino Immobiliare, si hanno dei valori di mercato, al metro quadro, da un minimo di € 665,00 ad un massimo di € 858,00, la cui media è pari ad € 761,00.

Dalla media dei due valori si ha: $(€ 665,00 + € 761,00)/2 = € 713,00$ arrotondato a **€ 700,00**.

Dal sopralluogo effettuato, e come specificato nella descrizione, l'immobile risulta in uno stato di manutenzione buono, considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può ritenere di confermare tale valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cariati (CS), osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto.

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	32,80	0,00	22.960,00	22.960,00
				22.960,00 €	22.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.860,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 1.986,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 399,49
Riduzione per arrotondamento:	€. 74,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00

data 14/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Caravetta