



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.r.l. VIA VITTORIO ALFIERI 31015 Conegliano TV

DEBITORE:



GIUDICE:

GAUDIANO GIULIANA

CUSTODE:

FIORVANTE MARIANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ottavio Leone

CF: LNETTV61E01F735N

con studio in MORMANNO (CS) Via San Francesco, 44/2

telefono: 098180068

email: lconegeomottavio@libero.it

PEC: ottavio.leone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Ciccarello snc, della superficie commerciale di 171,92 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- L'Unità Immobiliare cui si compone l'immobile è rappresentata da una *porzione* del *Primo Piano* dello stabile cui appartiene, si accede all'Unità Immobiliare dall'esterno mediante rampe di scale di esclusiva pertinenza. L'immobile risulta così distribuito: si accede dalle scale esterne e si arriva al primo piano su un ampio terrazzo; da questi si accede all'interno dal portone in un ingresso il quale permette di accedere a sinistra in un vasto ambiente adibito a zona giorno (Cucina-Soggiorno-Pranzo), di fronte si entra nel corridoio nel quale sulla destra sono distribuiti i vani adibiti a Camere e bagni. Il Piano in questione sviluppa una *Superficie Utile Abitabile di mq. 150,54* ed una *Superficie di mq. 11,00 per Terrazzo e Balconi*. Questo piano risulta ottimo dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso a vetri.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in cemento armato (*pilastrini, travi e solai piani e di copertura*), i divisori sono in muratura di mattoni; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, videocitofonico e di riscaldamento, nel complesso si presenta in ottime condizioni.

Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti mostra una struttura efficiente ed in ottimo stato di conservazione, esternamente non sono presenti segni generalizzati di deterioramento negli intonaci. Le finiture interne, oltre ad essere di ottima fattura, sono ben curate in quanto dovuto soprattutto alla manutenzione che è fatta puntualmente dalla proprietaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro indirizzo catastale: Contrada Ciccarello, piano: Primo, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confina con corte comune (sub. 3) da tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,92 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: €. 108.511,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.511,00
Data della valutazione: 25/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo stato occupativo del bene in descrizione, ed è risultato che esso risulta in possesso *dall'Esecutata* nonché *Prima Abitazione* di quest'ultima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. visionata dal sottoscritto, confrontata con quella prodotta nella relazione notarile a firma della Dott.ssa ROLANDO LAURA Notaio in Venezia (VE)), il bene in esame risulta gravato dalle seguenti Formalità:

1) *Ipoteca Volontaria* del 17/03/2008, iscritta a Cosenza il 18/03/2008 ai nn. 8580/1356, a favore della [redacted] per la complessiva somma di € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale, della durata di anni 15 gravante sui seguenti Immobili:

- Intera piena proprietà sull'appartamento in San Lorenzo del Vallo (CS) il cui [redacted] (Grattate)
- Terreno in San Lorenzo del Vallo (CS) alla contrada Vignale, riportato nel Catasto Terreni Fog. 10 P.lla 389 di are 13.70

2) *Verbale di Pignoramento* del Tribunale di Castrovillari del 08/10/2019, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24/10/2019 ai nn. 27242/21456, a favore della [redacted] per lo [redacted] sopra generalizzato, gravante sul seguente Immobile oggetto della presente relazione e riportato nella sua precedente identificazione catastale nel Catasto Terreni Fog. 10 P.lla 389 di are 13.70.

3) *Verbale di Pignoramento* del Tribunale di Castrovillari nascente da rettifica titolo-atto esecutivo o cautelare del 12/07/2021 Rep. 1113, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 10/09/2021 ai nn. 25028/20141, a favore della [redacted] con sede a Conegliano (TV) C.F.: 05098890261 e [redacted]

Quest'ultima formalità è in rettifica alla precedente in quanto gravava su "Appezamento di Terreno con Entrostante fabbricato in Costruzione" identificato nel Catasto Terreni Fog. 10 P.lla 389 di are 13.70.

Ma a seguito di verifica, detto terreno aveva assunto altro identificativo (P.lla [redacted]) in quanto il fabbricato era stato completato nella edificazione e conseguentemente alla dovuta dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano, sono stato attribuiti alle costituite Unità Immobiliari i nuovi identificativi:

Fog. P.lla Subalterni 3,4,5,6,7

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: *Nessuno.*

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:

ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA

In base alle Ispezioni Ipotecarie eseguite dall'esperto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Cosenza e dalle Visure Catastali (*All. B*) eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio- di Cosenza, al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di San Lorenzo del Vallo, confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con la Relazione Notarile ultima del Dott. BOLANDO LAURA Notaio in Venezia (VE) si è accertato, per ciò che riguarda la provenienza, che nel *Ventennio* si sono succeduti i seguenti Atti di Trasferimento:

- Si premette innanzitutto che l'Unità Immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su terreno attualmente urbano distinto in Catasto al Fog. 10 P.lla 913, particella quest'ultima derivata dalla ex P.lla 389 a seguito di Tipo Mappale N° CS0200393 del 06/05/2008.
- L'Unità Immobiliare pervenne all'Esecutata [redacted] per la quota di 1/1 di Piena Proprietà e Bene Personale, in virtù di Atto di Donazione Accettata a rogito del Notaio Sergio [redacted] (*All. CI*)- Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza [redacted]
- Pervenne al [redacted] per averlo costruito su quoziente di terreno

(Precedentemente identificato al Catasto Terreni nel Fog. 9 P.IIa 389), quest'ultimo acquistato in Regime di Separazione dei Beni, di [redacted] atto di Compravendita per Notar C. Cristofaro Esposito del 25 Gennaio 2007 Rep. 76582 (All. C2) rog.to a Cosenza il 19/02/2007 al [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 20 Febbraio 2007 ai nn. 6923 R.G. e 4905 R.P.

- Al Sig. [redacted] -PARTE VENDITRICE-, detto terreno era pervenuto con atto di donazione [redacted] rogito del Notaio Gabriele Martino del 30 Marzo 1985 registrato al Catasto Terreni [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 26 Aprile 1985 [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Una prima "RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA" PROT N°5495 DEL 16 OTTOBRE 2003 (All.E1);
- Una seconda "RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE-VARIANTE-" PROT. N° 7097 DEL 25 OTTOBRE 2007 (All. E2);
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' RILASCIATA DALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE PROT. N. 19954 DEL 27 NOV 2007 (All. E3);
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 29 DEL 20 DIC 2007 (Rif. Pratica Edilizia N° 1512/2007) (All. E4);
- COLLAUDO STATICO CON AVVENUTO DEPOSITO c/o UFFICIO GENIO CIVILE - Nota Prot. 9136 del 19 MAGGIO 2008 (All. E5);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 13 del 10 GIUGNO 2008, *il quale però è riferito al solo Piano Terra.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalle indagini espletate presso il Comune di San Lorenzo del Vallo nonché dalla visione degli atti progettuali, sono emerse *le seguenti anomalie* in merito alla Regolarità Urbanistica:

- *Il 1° Piano*, autorizzato anch'esso con lo stesso Permesso di Costruire, era stato previsto con un solo ingresso mediante una scala esterna centrale sul lato Sud/Ovest che appunto permetteva di entrare da un solo portone, nonostante l'intero piano era comunque previsto con due abitazioni. Le anomalie dunque rilevate rispetto al progetto approvato sono:
 - *a)* per ciascuna delle abitazioni del suddetto piano, sono state costruite apposite rampe di scale esterne al fine di renderle entrambi autonome. Le scale risultano con struttura portante a sè, costruite non nella parte centrale del fabbricato ma bensì sui lati opposti;
 - *b)* con riferimento invece alla sola Unità Immobiliare interessata dalla presente relazione è stato rilevato altresì che quest'ultima presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al Permesso di Costruire sopra citato.

A tal proposito si fa presente altresì che per tutte le Variazioni sopra descritte, *ai fini della Regolarità Urbanistica*, l'Ufficio Tecnico Comunale Competente *non ha rilasciato* nessuna Autorizzazione Edilizia che in realtà necessitava prima di effettuare le Variazioni al Catasto sopra

descritte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: €.1.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

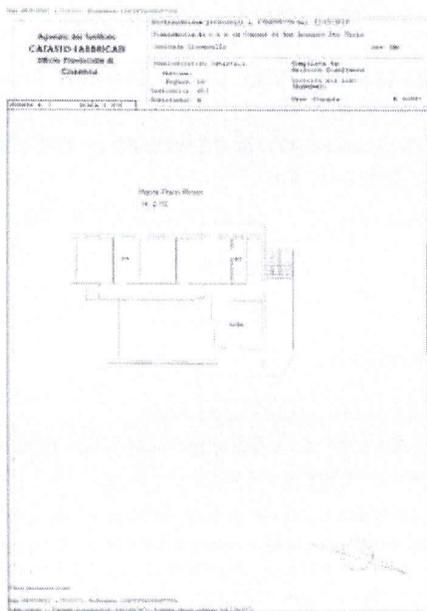
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.1.537,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse distribuzioni interne

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO CONTRADA CICCARELLO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Contrada Ciccarello snc, della superficie commerciale di 171,92 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- L'Unità Immobiliare cui si compone l'immobile è rappresentata da una *porzione del Primo Piano* dello stabile cui appartiene, si accede all'Unità Immobiliare dall'esterno mediante rampe di scale di esclusiva pertinenza. L'immobile risulta così distribuito: si accede dalle scale esterne e si arriva al primo piano su un ampio terrazzo; da questi si accede all'interno dal portone in un ingresso il quale permette di accedere a sinistra in un vasto ambiente adibito a zona giorno (Cucina-Soggiorno-Pranzo), di fronte si entra nel corridoio nel quale sulla destra sono distribuiti i vani adibiti a Camere e bagni. Il Piano in questione sviluppa una *Superficie Utile Abitabile di mq. 150,54* ed una *Superficie di mq. 41,80 per Terrazzo e Balconi*. Questo piano risulta ottimo dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso a vetri.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in cemento armato (*pilastri, travi e solai piani e di copertura*), i divisori sono in muratura di mattoni; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, videocitofonico e di riscaldamento, nel complesso si presenta in ottime condizioni.

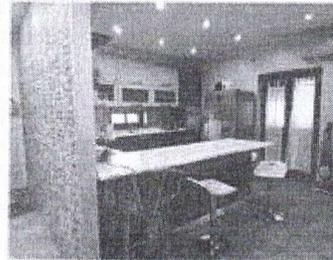
Ai fini di una equa valutazione del bene è da considerarsi lo stato di manutenzione del bene stesso, infatti mostra una struttura efficiente ed in ottimo stato di conservazione, esternamente non sono presenti segni generalizzati di deterioramento negli intonaci. Le finiture interne, oltre ad essere di ottima fattura, sono ben curate ma questo dovuto soprattutto alla manutenzione che è fatta puntualmente dalla proprietaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 913 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ciccarello, piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina con corte comune (sub. 3) da tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sibari, Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★★★★★★★★★

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★★★

luminosità:

eccellente ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

ottimo ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

eccellente ★★★★★★★★★★

servizi:

ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	161,47	x	100 %	=	161,47
Balconi e Terrazzi	41,80	x	25 %	=	10,45
Totale:	203,27				171,92

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Atti di Compravendite, Agenzie Immobiliari, Agenzia del Territorio, Prezzi effettivi della zona

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 111.748,00 pari a 649,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio integrato altresì, attraverso interviste ad Operatori Immobiliari relative alle offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Inoltre ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona (parametri questi di mercato per immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche simili), hanno contribuito alla determinazione del procedimento di stima molto attendibile.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 650,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della **Superficie Lorda Esterna (SLE)** che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%)(Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,92 x 650,00 = **111.748,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.748,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.748,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio integrato altresì, attraverso interviste ad Operatori Immobiliari relative alle offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Inoltre ulteriori fattori significativi come i prezzi effettivamente rilevati nella zona (parametri questi di mercato per immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche simili), hanno contribuito alla determinazione del procedimento di stima molto attendibile.

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	171,92	0,00	111.748,00	111.748,00
				111.748,00 €	111.748,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.237,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.511,00**

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: **€. 108.511,00**

data 25/03/2022

il tecnico incaricato
Ottavio Leone

