



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Gianluca Tudra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingenerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARIATI Via San Giovanni, frazione Cariatì Marina, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto del presente lavoro è un fabbricato costituito da tre piani; un piano terra destinato ad attività commerciale, ed un primo e secondo piano, in cui sono distribuiti quattro appartamenti. Come si evince dalla Relazione Tecnica depositata presso l'UU.TT. del Comune, l'immobile presenta in pianta un forma a base rettangolare irregolare, con struttura muraria portante e copertura a falde. Negli ultimi anni l'intero edificio è stato interessato da lavori di riqualificazione energetica, in ragione di ciò è stato realizzato un involucro a cappotto, ed è stato completamente rifatto il tetto, che allo stato attuale si presenta realizzato con travi in legno lamellare ed idoneo manto di copertura.

L'edificio è dotato di un ingresso pedonale prospiciente la S.S.106, ovvero via San Giovanni, protetto da cancello in ferro con postazione citofonica; superata una rampa di scale si arriva ad una corte condominiale, completamente pavimentata e dotata di ringhiere in ferro; da qui si accede all'ingresso principale. Al primo piano sono poste due unità immobiliari ed al secondo piano sono poste altre due. La scala di collegamento fra i due piani è in legno di ottima fattura. Il portone principale d'ingresso è blindato ad un battente. All'esterno è posta una postazione citofonica. L'ingresso si presenta ampio, ben illuminato, completamente tinteggiato, con idonea pavimentazione. Il pianerottolo del piano superiore ha soffitto con le travi e tavolato in legno a vista, di ottima fattura, pareti verticale completamente tinteggiate ed idonea pavimentazione, inoltre è dotato di una finestra-balcone, che da luce e garantisce ottima areazione ad entrambi i livelli.

Nel suo complesso l'immobile è ben mantenuto, completamente ristrutturato con l'impiego di finiture di buona qualità, gode di una buona posizione ed ottima panoramicità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 352 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico del 10/06/2014 ufficiale notaio *** DATO OSCURATO *** con sede in Corigliano Calabro (CS) Repertorio n.69779/27514
Coerenze: Presenta due lati liberi; il lato Sud-Ovest confinante con spazio comune condominiale e con altra proprietà; il lato Nord-Ovest confina con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, compreso il piano terra piani, tre piani fuori terra, zero piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **125,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.422,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.422,00
Data della valutazione:	22/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'atto del secondo sopralluogo l'immobile si presentava non occupato da nessuno e completamente libero da oggetti ed arredamenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre l'ipoteca volontaria e il pignoramento in corso non sussistono altri gravami per l'appartamento.

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 24/03/2016 ai nn. 71255/28556 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 30/12/2022 ai nn. 2870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

In merito alla proprietà dei beni, per come riportato nel certificato notarile allegato agli atti del procedimento e per come si evince dalle visure storiche degli immobili, allegate alla presente perizia, gli stessi al 30/06/1987 appartenevano alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** e al sig. *** DATO OSCURATO ***; con denuncia nei passaggi per causa morte, del 17/12/1996 i beni diventavano per proprietà di 1/1 della sig.ra *** DATO OSCURATO ***. Con atto pubblico dell'11/10/2007 rep. 61101/21446 notaio *** DATO OSCURATO *** , la sig.ra *** DATO OSCURATO *** vendeva la quota dei beni per 1/3 ciascuno ai sigg. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***. I primi due essendo in regime di comunione dei beni rispettivamente con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** diventano proprietari di 1/6 della quota spettante, mentre 1/6 è assegnato in regime di comunione dei beni alle rispettive mogli. Con atto di donazione del 10/06/2014 rep. 69777/27512 la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dona 1/6 della proprietà al sig. *** DATO OSCURATO ***; con atto di donazione del 10/06/2014 rep. 69778/27513 la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, dona il 1/6 della proprietà al sig. *** DATO OSCURATO ***. Con atto del 10/06/2014 rep. 69779/27514 notaio *** DATO OSCURATO *** tra *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , il bene viene assegnato nella quota di 1/1 in piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **Prot.1350**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento impianti tecnici - Ristrutturazione interna - Adeguamento di un sottotetto praticabile ma non abitabile, presentata il 25/01/2007

Dichiarazione N. **Prot. 1675**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità, presentata il 29/01/2008

SCIA N. **Prot. 1610**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero ai fini abitativi con contestuale cambio di destinazione d'uso di un sottotetto praticabile ma non abitabile ai sensi della L.R. 21/2010, presentata il 22/02/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni elementi murari divisorii sono stati realizzati in

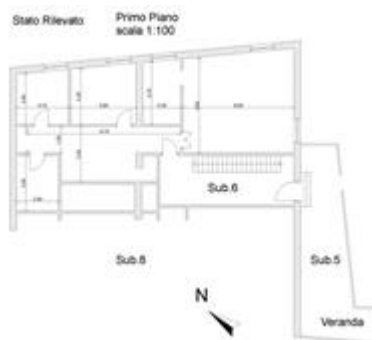


difformità rispetto al progetto autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione SCIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001: €516,00
- Diritti di Segreteria : €100,00
- Spese tecniche quantificabili all'affidamento d'incarico



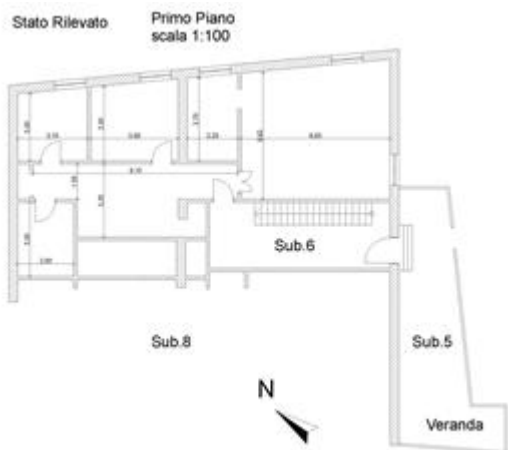
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcuni elementi murari divisorii sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA : €962,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARIATI VIA SAN GIOVANNI, FRAZIONE CARIATI MARINA



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI Via San Giovanni, frazione Cariatì Marina, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto del presente lavoro è un fabbricato costituito da tre piani; un piano terra destinato ad attività commerciale, ed un primo e secondo piano, in cui sono distribuiti quattro appartamenti. Come si evince dalla Relazione Tecnica depositata presso l'U.U.TT. del Comune, l'immobile presenta in pianta una forma a base rettangolare irregolare, con struttura muraria portante e copertura a falde. Negli ultimi anni l'intero edificio è stato interessato da lavori di riqualificazione energetica, in ragione di ciò è stato realizzato un involucro a cappotto, ed è stato completamente rifatto il tetto, che allo stato attuale si presenta realizzato con travi in legno lamellare ed idoneo manto di copertura.

L'edificio è dotato di un ingresso pedonale prospiciente la S.S.106, ovvero via San Giovanni, protetto da cancello in ferro con postazione citofonica; superata una rampa di scale si arriva ad una corte condominiale, completamente pavimentata e dotata di ringhiere in ferro; da qui si accede all'ingresso principale. Al primo piano sono poste due unità immobiliari ed al secondo piano sono poste altre due. La scala di collegamento fra i due piani è in legno di ottima fattura. Il portone principale d'ingresso è blindato ad un battente. All'esterno è posta una postazione citofonica. L'ingresso si presenta ampio, ben illuminato, completamente tinteggiato, con idonea pavimentazione. Il pianerottolo del piano superiore ha soffitto con le travi e tavolato in legno a vista, di ottima fattura, pareti verticali completamente tinteggiate ed idonea pavimentazione, inoltre è dotato di una finestra-balcone, che da luce e garantisce ottima areazione ad entrambi i livelli.

Nel suo complesso l'immobile è ben mantenuto, completamente ristrutturato con l'impiego di finiture di buona qualità, gode di una buona posizione ed ottima panoramicità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 352 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico del 10/06/2014 ufficiale notaio *** DATO OSCURATO *** con sede in Corigliano Calabro (CS) Repertorio n.69779/27514

Coerenze: Presenta due lati liberi; il lato Sud-Ovest confinante con spazio comune condominiale e con altra proprietà; il lato Nord-Ovest confina con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa tre piani, compreso il piano terra, tre piani fuori terra, zero piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Calopezzati - Pietrapaola - Cirò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gli immobili si trovano a poca distanza dal mare.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- cinema
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI



ferrovia nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:








livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
luminosità: nella media 
panoramicità: al di sopra della media 
impianti tecnici: buono 
stato di manutenzione generale: ottimo 
servizi: al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, di circa 125mq, è posto al primo piano e si compone di un comodo ingresso che immette in un'ampia sala, dalla quale si distribuiscono gli ingressi alle varie stanze. L'unità immobiliare sostanzialmente è formata da quattro camere, un comodo servizio igienico, un ripostiglio ed una sala centrale. Allo stato del sopralluogo non si sono riscontrati elementi di arredo di alcun tipo. L'ingresso è dotato di un portoncino blindato ad un battente. L'immobile è completamente pavimentato con elementi ceramici di buona qualità; tinteggiato sia le parti verticali che i solai orizzontali; gli infissi in legno sono completamente rinnovati, di bell'aspetto ed ottima fattura, corredati all'esterno con tapparelle in PVC di idoneo colore; anche le porte interne in legno sono completamente rinnovate, versano in buone condizioni e sono di ottima fattura. Il servizio igienico presenta rivestimenti alle pareti con elementi ceramici di buona qualità e gradevole aspetto, si compone di un WC, un bidet, un lavabo, una doccia con cabina, un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutte le stanze presentano luce diretta grazie alla presenza di ampie finestre, che garantiscono anche un'ottima areazione dell'immobile; solamente il servizio igienico è privo di finestre. All'interno dell'immobile si è riscontrata la presenza di un termoconvettore nella stanza immediatamente a destra rispetto l'ingresso, un sistema di allarme, un quadro elettrico di recente installazione; i punti luce sono dotati di idonee placchette, ed in alcune stanze vi è la presenza di tenda a bande verticali. E' dotato inoltre di postazione citofonica e sistema di luci di emergenza. L'immobile inoltre è dotato di rilevatori di presenza con sistema di allarme.

Nel suo complesso verso in un ottimo stato di conservazione, è ben rifinito, completamente sgombero ed immediatamente utilizzabile.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due battenti realizzato in ferro lavorato nella media 
infissi esterni: a due battenti realizzati in legno al di sopra della media 
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in PVC nella media 
infissi interni: porte realizzati in legno e vetro al di sopra della media 
rivestimento interno: pavimentazione dell'intero appartamento realizzato in gres ceramico al di sopra della media 
rivestimento interno: rivestimento pareti verticali del servizio igienico realizzato in gres ceramico nella media 
rivestimento esterno: realizzato in cappotto termico al di sopra della media 





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento posto al Primo Piano	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 1

Descrizione: Appartamento di Categoria A/3

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI Piano 1

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 100000

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto il valore di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I Semestre anno 2023, i più aggiornati a disposizione, relativamente a tipologie prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale, considerando il valore massimo in quanto si tratta di un appartamento completamente ristrutturato di recente, con isolamento a cappotto, impianto di allarme, con finiture di buona qualità, porte in legno di buona fattura, serramenti interni ed esterni di buona qualità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 800,00 = 100.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento ricadente in un fabbricato destinato a civile abitazione e di per se costituisce un unico lotto di vendita.

Per la valutazione si è assunto il valore massimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di tipo Civile nello stato di Conservazione Normale; questo perchè in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore massimo è stato determinato dal fatto che si tratta di un immobile ben collocato rispetto al contesto urbano, recentemente ristrutturato nella sua interezza, con isolazioni di tipo a cappotto con buone rifiniture e materiali di qualità.

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.578,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.422,00**

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: **€. 98.422,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARIATI Via San Giovanni, frazione Cariatì Marina, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto del presente lavoro è un fabbricato costituito da tre piani; un piano terra destinato ad attività commerciale, ed un primo e secondo piano, in cui sono distribuiti quattro appartamenti. Come si evince dalla Relazione Tecnica depositata presso l'UU.TT. del Comune, l'immobile presenta in pianta un forma a base rettangolare irregolare, con struttura muraria portante e copertura a falde. Negli ultimi anni l'intero edificio è stato interessato da lavori di riqualificazione energetica, in ragione di ciò è stato realizzato un involucro a cappotto, ed è stato completamente rifatto il tetto, che allo stato attuale si presenta realizzato con travi in legno lamellare ed idoneo manto di copertura.

L'edificio è dotato di un ingresso pedonale prospiciente la S.S.106, ovvero via San Giovanni, protetto da cancello in ferro con postazione citofonica; superata una rampa di scale si arriva ad una corte condominiale, completamente pavimentata e dotata di ringhiere in ferro; da qui si accede all'ingresso principale. Al primo piano sono poste due unità immobiliari ed al secondo piano sono poste altre due. La scala di collegamento fra i due piani è in legno di ottima fattura. Il portone principale d'ingresso è blindato ad un battente. All'esterno è posta una postazione citofonica. L'ingresso si presenta ampio, ben illuminato, completamente tinteggiato, con idonea pavimentazione. Il pianerottolo del piano superiore ha soffitto con le travi e tavolato in legno a vista, di ottima fattura, pareti verticale completamente tinteggiate ed idonea pavimentazione, inoltre è dotato di una finestra-balcone, che da luce e garantisce ottima areazione ad entrambi i livelli.

Nel suo complesso l'immobile è ben mantenuto, completamente ristrutturato con l'impiego di finiture di buona qualità, gode di una buona posizione ed ottima panoramicità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di altezza media 286cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 352 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI n. SNC , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico del 10/06/2014 ufficiale notaio *** DATO OSCURATO *** con sede in Corigliano Calabro (CS) Repertorio n.69779/27514
Coerenze: Presenta tre lati liberi ed il lato Nord-Est confinante con spazio condominiale e con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 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:	€. 100.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data della valutazione:	22/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del secondo sopralluogo l'immobile si presentava non occupato da nessuno con la presenza di elementi di arredamento sia nel salone centrale che nelle varie stanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre l'ipoteca volontaria e il pignoramento in corso non sussistono altri gravami per l'appartamento.

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 24/03/2016 ai nn. 71255/28556 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 30/12/2022 ai nn. 2870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

In merito alla proprietà dei beni, per come riportato nel certificato notarile allegato agli atti del procedimento e per come si evince dalle visure storiche degli immobili, allegate alla presente perizia, gli stessi al 30/06/1987 appartenevano alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** e al sig. *** DATO OSCURATO ***; con denuncia nei passaggi per causa morte, del 17/12/1996 i beni diventavano per proprietà di 1/1 della sig.ra *** DATO OSCURATO ***. Con atto pubblico dell'11/10/2007 rep. 61101/21446 notaio *** DATO OSCURATO *** , la sig.ra *** DATO OSCURATO *** vendeva la quota dei beni per 1/3 ciascuno ai sigg. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***. I primi due essendo in regime di comunione dei beni rispettivamente con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** diventano proprietari di 1/6 della quota spettante, mentre 1/6 è assegnato in regime di comunione dei beni alle rispettive mogli. Con atto di donazione del 10/06/2014 rep. 69777/27512 la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dona 1/6 della proprietà al sig. *** DATO OSCURATO ***; con atto di donazione del 10/06/2014 rep. 69778/27513 la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, dona il 1/6 della proprietà al sig. *** DATO OSCURATO ***. Con atto del 10/06/2014 rep. 69779/27514 notaio *** DATO OSCURATO *** tra *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , il bene viene assegnato nella quota di 1/1 in piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **Prot.1350**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento impianti tecnici - Ristrutturazione interna - Adeguamento di un sottotetto praticabile ma non abitabile, presentata il 25/01/2007

Dichiarazione N. **Prot. 1675**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità, presentata il 29/01/2008

SCIA N. **Prot. 1610**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero ai fini abitativi con contestuale cambio di destinazione d'uso di un sottotetto praticabile ma non abitabile ai sensi della L.R. 21/2010, presentata il 22/02/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARIATI VIA SAN GIOVANNI, FRAZIONE CARIATI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI Via San Giovanni, frazione Cariatì Marina, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto del presente lavoro è un fabbricato costituito da tre piani; un piano terra destinato ad attività commerciale, ed un primo e secondo piano, in cui sono distribuiti quattro appartamenti. Come si evince dalla Relazione Tecnica depositata presso l'UU.TT. del Comune, l'immobile presenta in pianta un forma a base rettangolare irregolare, con struttura muraria portante e copertura a falde. Negli ultimi anni l'intero edificio è stato interessato da lavori di riqualificazione energetica, in ragione di ciò è stato realizzato un involucro a cappotto, ed è stato completamente rifatto il tetto, che allo stato attuale si presenta realizzato con travi in legno lamellare ed idoneo manto di copertura.

L'edificio è dotato di un ingresso pedonale prospiciente la S.S.106, ovvero via San Giovanni, protetto da cancello in ferro con postazione citofonica; superata una rampa di scale si arriva ad una corte condominiale, completamente pavimentata e dotata di ringhiere in ferro; da qui si accede all'ingresso principale. Al primo piano sono poste due unità immobiliari ed al secondo piano sono poste altre due. La scala di collegamento fra i due piani è in legno di ottima fattura. Il portone principale d'ingresso è blindato ad un battente. All'esterno è posta una postazione citofonica. L'ingresso si presenta ampio, ben illuminato, completamente tinteggiato, con idonea pavimentazione. Il pianerottolo del piano superiore ha soffitto con le travi e tavolato in legno a vista, di ottima fattura, pareti verticale completamente tinteggiate ed idonea pavimentazione, inoltre è dotato di una finestra-balcone, che da luce e garantisce ottima areazione ad entrambi i livelli.

Nel suo complesso l'immobile è ben mantenuto, completamente ristrutturato con l'impiego di finiture di buona qualità, gode di una buona posizione ed ottima panoramicità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di altezza media 286cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 352 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI n. SNC , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico del 10/06/2014 ufficiale notaio *** DATO OSCURATO *** con sede in Corigliano Calabro (CS) Repertorio n.69779/27514
Coerenze: Presenta tre lati liberi ed il lato Nord-Est confinante con spazio condominiale e con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Calopezzati - Pietrapaola - Cirò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gli immobili si trovano a poca distanza dal mare.



SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

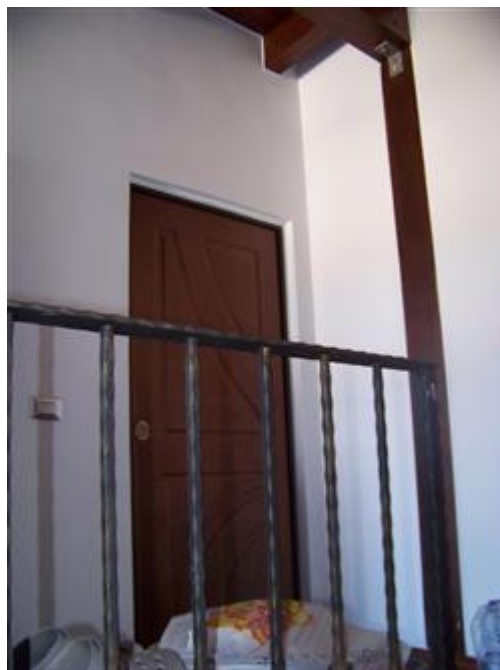
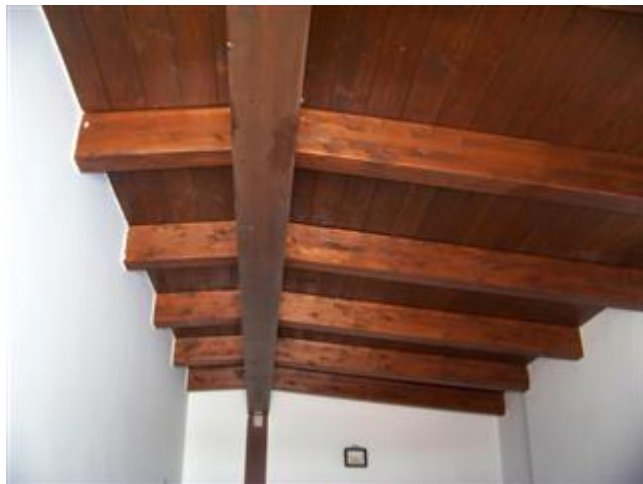
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 17 è un appartamento posto al secondo piano di circa 125mq. L'ingresso immette in un'ampia sala di circa 60mq, da qui si diparte un comodo disimpegno che da accesso a tre camere da letto, ad un comodo servizio igienico e ad un ripostiglio. L'intero immobile presenta il soffitto con travi in legno lamellare e tavolto a vista di buona qualità; è completamente pavimentato con elementi ceramici di ottima qualità; ha le pareti verticali tinteggiate; nel salone principale vi è la presenza di un caminetto con rivestimento in marmo e mattoni; tutte le stanze sono dotate di termoconvettori ed inoltre è stato installato un termosifone nella zocan disimpegno, mentre è presente un termoarredo elettrico nel servizio igienico. Le finestre e porte-finestre sono in PVC e vetro, tuttavia mancano le ringhiere a protezione delle porte-finestre. Il portoncino d'ingresso è blindato ad un battente; le porte interne sono in legno di buon fattura, in particolare nelle diverse camere sono presenti porte scorrevoli e solo una a battente che separa il salone principale dal disimpegno; le pulsantiere sono sprovviste di plecchette e non ci sono lampadari; l'impianto elettrico è completato dalla presenza di luci di emergenza. Il servizio igienico è dotato di un WC, un bidet, un lavabo, una doccia con cabina in alluminio e vetro; le pareti verticali hanno un rivestimento per circa 2,00mt con elementi ceramici di buona qualità. Tutte le stanze sono ben illuminate ed areate grazie alla presenza di aperture alle parti verticali o sul tetto. Nel ripostiglio è collocato il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria ed in più vi è la predisposizione per il collegamento della lavatrice. L'immobile è dotato di rilevatori di presenza con sistema di allarme.

All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato da nessuno, tuttavia erano presenti diversi elementi di arredo nella varie stanze.





CONSISTENZA:

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



Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 1

Descrizione: Appartamento di Categoria A/3

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI n. SNC Piano 2

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto il valore di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I Semestre anno 2023, i più aggiornati a disposizione, relativamente a tipologie prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale, considerando il valore massimo in quanto si tratta di un appartamento completamente ristrutturato di recente, con isolamento a cappotto, impianto di allarme, con finiture di buona qualità, porte in legno e serramenti esterni di buona qualità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00	x	800,00	=	100.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento ricadente in un fabbricato destinato a civile abitazione e di per se costituisce un unico lotto di vendita.

Per la valutazione si è assunto il valore massimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di tipo Civile nello stato di Conservazione Normale; questo perchè in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione, mentre il valore massimo è stato determinato dal fatto che si tratta di un immobile ben



collocato rispetto al contesto urbano, recentemente ristrutturato nella sua interezza, con isolazioni di tipo a cappotto con buone rifiniture e materiali di qualità.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

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: **€. 100.000,00**

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: **€. 100.000,00**

data 22/01/2024

il tecnico incaricato
Ing. Alessandra Peluso

