



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Valeria Pugliese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Anele

CF:NLARNN63A63F708Z

con studio in CASTROVILLARI (CS) via Ettore Gallo, 23

telefono: 3469892238

email: anerosanna@yahoo.it

PEC: anerosanna@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
4/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a ROSETO CAPO SPULICO, cap 87070 -VIA GABBIANO AZZURRO Piano 2 197, della superficie commerciale di 93,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] NELLA SUA QUALITÀ DI CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE DELLA SIG.RA [REDACTED]

L'immobile è composto da ingresso, cucina - soggiorno, numero 2 camere da letto un bagno due ripostigli, gli ambienti sono serviti da un disimpegno e corridoio interno.

Vi si accede dalla scala esterna che arriva al pianerottolo in comune all'appartamento confinante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 197, ha un'altezza media interna di 2,05.

Identificazione catastale: foglio 34 particella 702 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 765, categoria A/3, consistenza 101 mq, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: cap 87070 VIA GABBIANO AZZURRO, piano: Piano 2, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale DI MARTINO NUNZIO Sede TRANI (BA) Repertorio n. 28279 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2095.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 22/01/2007

Coerenze: Confina con scala e pianerottolo condominiale, p.lla 702 sub 12 , traversa condominiale e via Cosenza.

La P.lla 702 sub 11 deriva dalla precedente p.lla 478 sub 1 soppressa per duplicazione come descritto nella visura catastale storica della p.lla 478 sub. 1: "Soppresso i seguenti immobili: Foglio 34 Particella 478 Subalterno 1 Annotazione di immobile: SCHEDA 1444/83.SOPPRESSA PER DUPLICAZIONE GIA'IDENTIFICATA AL FG.34 PARTICELLA 702 SUB 11.ISTANZA N.175609/2010" "Variazione in soppressione del 24/06/2010, prot.n. CS0190789, in atti dal 24/06/2010 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE (n.10988.1/2010)"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.

A.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00

Data della valutazione:

25/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

ipoteca **volontaria** attiva:

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 18.01.2007 ai nn. 2641/383, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.01.2007 ai rogiti del Notaio Di Martino Nunzio da Trani, rep. n° 28280/2678, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3 e contro la signora [REDACTED] per un montante ipotecario di € 270.000,00 ed un capitale di € 135.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto esecutivo: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 25.01.2021 ai nn. 1737/1361, nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.12.2020, Tribunale di Castrovillari, rep. n° 1772, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro la signora [REDACTED]

Ipoteca Legale: **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 01.03.2010 ai nn.5836/1192, nascente da ruoli del 25.01.2010, rep. n° 109/1999, a favore di **EQUITALIA BASILICATA S.P.A. con sede in Matera - codice fiscale 00489920777** e contro la signora [REDACTED] per un montante ipotecario di € 311.892,76 ed un capitale di € 155.946,38 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà.

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 VOLTURA D'UFFICIO del 21/10/2022 registrato in data - ISTANZA CS0178755/2022- RETT. INTESTAZIONE ATTO NOT.MARTINO REP.28279/2007* ATTO SU IMMOBILE DUPLICATO FG.34 P.LLA 478 SUB 1 Voltura n. 32933.1/2022 - Pratica n. CS0178762 in atti dal 21/10/2022 (dal 15/01/2007), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di Pubblico ufficiale DI MARTINO NUNZIO Sede TRANI (BA) ai nn. n. 28279 di repertorio, registrato il 22/01/2007 a Cosenza ai nn. n. 2095.1/2007, trascritto il 22/01/2007 a Cosenza ai nn. n. 2095.1/2007 - (volturato dal CTU: VOLTURA D'UFFICIO del 21/10/2022 registrato in data - ISTANZA CS0178755/2022- RETT. INTESTAZIONE ATTO NOT.MARTINO REP.28279/2007* ATTO SU IMMOBILE DUPLICATO FG.34 P.LLA 478 SUB 1 Voltura n. 32933.1/2022 - Pratica n. CS0178762 in atti dal 21/10/2022)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 07/05/1994 Pubblico ufficiale ANSALONE Sede BARONISSI (SA) Repertorio n. 73763 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7339.1/1994 in atti dal 13/02/1997 Dati (dal 07/05/1994 fino al 15/01/2007), trascritto il 13/02/1997 a Salerno ai nn. 7339.1/1994

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si è accertato la regolarità urbanistica del fabbricato e che, ai sensi della Circolare del 19/04/2021 dei G.E, non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata e non ha usufruito di risorse pubbliche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO IN SANATORIA N. 4596 rilasciata il 15/12/2006 con il n. 4596 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si è proceduto alla voltura dell'Atto del NOT.MARTINO REP.28279/2007* ATTO SU IMMOBILE DUPLICATO FG.34 P.LLA 478 SUB 1 Voltura n. 32933.1/2022 - Pratica n. CS0178762. in atti con

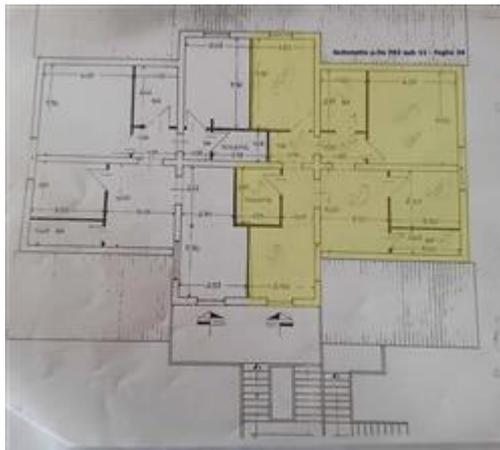
data 21/10/2022. (P.lla 478 soppressa e sostituita con la p.lla 702)

Inoltre si è proceduto alla rettifica in catasto per -ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - della planimetria con quella attuale e nella definizione dell'esatto identificativo relativo al sub 11.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta con lievi difformità nella distribuzione interna rispetto al titolo autorizzativo citato avente n.4596 del 5/12/2006.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ROSETO CAPO SPULICO VIA GABBIANO AZZURRO PIANO 2 197

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a ROSETO CAPO SPULICO, cap 87070 -VIA GABBIANO AZZURRO Piano 2 197, della superficie commerciale di 93,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] NELLA SUA QUALITÀ DI CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE DELLA SIG.RA [REDACTED]

L'immobile è composto da ingresso, cucina - soggiorno, numero 2 camere da letto un bagno due ripostigli, gli ambienti sono serviti da un disimpegno e corridoio interno.

Vi si accede dalla scala esterna che arriva al pianerottolo in comune all'appartamento confinante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 197, ha

un'altezza media interna di 2,05.

Identificazione catastale: foglio 34 particella 702 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 765, categoria A/3, consistenza 101 mq, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: cap 87070 VIA GABBIANO AZZURRO, piano: Piano 2, intestato a ██████████, derivante da Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale DI MARTINO NUNZIO Sede TRANI (BA) Repertorio n. 28279 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2095.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 22/01/2007

Coerenze: Confina con scala e pianerottolo condominiale, p.lla 702 sub 12 , traversa condominiale e via Cosenza.

La P.lla 702 sub 11 deriva dalla precedente p.lla 478 sub 1 soppressa per duplicazione come descritto nella visura catastale storica della p.lla 478 sub. 1: "Soppresso i seguenti immobili: Foglio 34 Particella 478 Subalterno 1 Annotazione di immobile: SCHEDE 1444/83.SOPPRESSA PER DUPLICAZIONE GIA' IDENTIFICATA AL FG.34 PARTICELLA 702 SUB 11.ISTANZA N.175609/2010" "Variazione in soppressione del 24/06/2010, prot.n. CS0190789, in atti dal 24/06/2010 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE (n.10988.1/2010)"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983.



Ubicazione planimetrica _foto aerea



Ubicazione, planimetria catastale scala 1:2000

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento composto da ingresso, cucina-pranzo, bagno, camera dal letto singola, camera da letto matrimoniale e due piccoli ripostigli è ubicato al secondo piano sottotetto di un edificio costituito da più unità abitative, a cui si accede da una scala esterna, con ingresso posto a destra rispetto all'arrivo sul pianerottolo, con n. civico 197.

La struttura portante è in c.a., le tamponature esterne sono in mattoni forati intonacati con malta di cemento dallo spessore di 35 centimetri. Le tamponature interne sono costituite con pareti di forati intonacati dello spessore di 15 cm.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, con portoncino d'ingresso in legno entrambi in pessime condizioni di conservazione.

L'interno, più volte vandalizzato, risulta degradato nello specifico il bagno in cui è assente il lavabo e la rubinetteria, gli altri ambienti, a seguito dell'intervento di pulizia e ripristino delle condizioni di visibilità dello stesso, risulta in condizioni agili.

la superficie lordo è di mq 101,00 a cui si aggiunge quota parte del pianerottolo di arrivo delle scale do mq. 9,00.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in cls	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in malta di cemento bianca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in spazi interni: ingresso, stanze soggiorno realizzato in malta di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in Bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

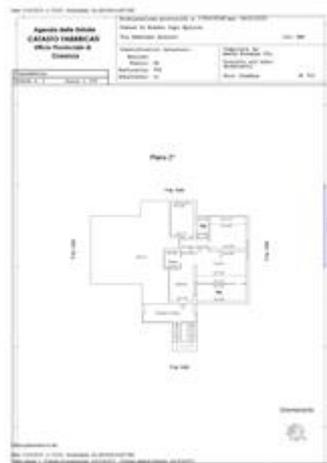
CONSISTENZA:

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 al lordo delle murature	101,00	x	90 %	=	90,90
Pianerottolo d'arrivo	9,00	x	25 %	=	2,25

Totale:	110,00	93,15
----------------	---------------	--------------



Planimetria catastale aggiornata in data 15/02/2023 - n. T2223 - Richiedente: NLARNN63A63F708Z - scala 1:200

ACCESSORI:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 05/10/2022
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare
 Indirizzo: Via Cosenza
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie: 5
 Prezzo: 42.031,00 pari a 442,43 Euro/mq
 Valore Ctu: 42.030,78 pari a: 442,43 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 31.523,09 pari a: 331,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.)
 Valore minimo: 600,00
 Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera come valore unitario di stima la media ottenuta dalla media delle due valutazioni prese a riferimento a cui si applica il coefficiente di merito relativo ai parametri di qualità e di conservazione dell'appartamento, nello specifico

V1. Agenzia del Territorio valore medio unitario a mq pari a $(600\text{€/mq}+800\text{€/mq}) / 2 = 700\text{€/mq}$

V2 Agenzia immobiliare valore a base d'asta 442,43€/mq

Si stabilisce come valore di stima il valore medio delle due valutazioni medie: $(700\text{€/mq} + 442,43\text{€/mq}) / 2 = 571,21\text{€/mq}$ (arrotondata a 571,00€/mq)

Calcolo del Coefficiente di merito (tab. - b1)

Tabella (b1) – Il coefficienti di merito relativi all'immobile oggetto di stima

Caratteristiche del fabbricato oggetti di stima - Valore di merito assegnato e Coefficiente di merito

Tipologia edilizia - fabbricato civile abitazione: 1,25

Posizione - semiperiferica: 1,20

Caratteri Ambientali - buoni: 1,00

Età - 20/50 anni: 0,80

Caratteri tecnologici - scadenti: 0,70

Panoramicità - Orientamento - scadenti 0,6

Stato di conservazione - scadente 0,6

Media dei coefficienti di merito: 0,88

Nel calcolo del valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico comparativo hanno incidono i seguenti fattori:

1. Quotazione unitaria determinata dall'indagine di mercato: Q.u. = 571,00 €/mq;
2. Superficie commerciale dedotta dalla (tab. a): S.c. = 93,15 mq;
3. Coefficiente di merito (tab. - b1): coeff.m. = 0.88

Applicando la seguente formula:

VM = ((Q.u. x coeff.m) x S.c.

dove:

VM = Valore di Mercato dell'immobile;

Q.u. = Quotazione unitaria determinata dall'indagine di mercato;

coeff.m = coefficiente di merito

S.c. = Superficie commerciale dell'immobile

IL VALORE MEDIO DI MERCATO AL MQ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI CONSIDERA PARI a:

**VM = 571 €/MQ X 0.88 COEFFICIENTE DI MERITO = 502,48 €/MQ
(ARROTONDATI A 502,00 €/MQ)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,15	x	502,00	=	46.761,30
Valore superficie accessori:	0,00	x	502,00	=	0,00
					46.761,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 46.761,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.761,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie locali , osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio O.M.I.

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	93,15	0,00	46.761,30	46.761,30
				46.761,30 €	46.761,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.761,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.000,30

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

Riduzione per arrotondamento: €. 0,30

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.000,00

data 25/11/2023

il tecnico incaricato
Rosanna Anele