



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018 S.r.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Rosa Saraceni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Vincenzo Mecchia

CF:MCCVCN67B24C349B

con studio in CASTROVILLARI (CS) Via Pietro Toselli n.1

telefono: 098127358

email: vincenzomecchia@libero.it

PEC: vincenzo.mecchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a TARSIA via San Sebastiano snc per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato in Località San Sebastiano, del Comune di Tarsia (CS). E' accessibile dalla strada provinciale 241, attraverso una stradina privata (p.lla 546) accesso comune con la p.lla 547 di proprietà di [REDACTED]. L'intero fabbricato pignorato sviluppa un piano terra allo stato rustico ed un primo piano costituito da un lastrico solare con la sola disposizione dei pilastri per la realizzazione del secondo solaio. Il progetto assentito prevede la realizzazione del piano terra, già realizzato, di un primo piano per civile abitazione e di un sottotetto non abitabile, questi ultimi due non realizzati ed oggetto di eventuale rinnovo del Permesso di Costruire. La struttura portante è costituita da strutture in cemento armato, solaio con travetti precompressi con interposti laterizi pignatte. Sul lato retrostante, in progetto è prevista una scala aperta per l'accesso al primo piano ed una mensola, non realizzate. Su due lati del fabbricato a distanza di ml 3,00 da un lato e ml 5,65 dall'altro, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato, non previsto in progetto che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia. Anche la presenza di una mensola al primo piano, difforme dal progetto, dovrà essere oggetto di sanatoria, mentre un'altra porzione sarà demolita in quanto in difformità alle norme urbanistiche. L'area esterna è priva di sistemazione.

Il piano Terra ha un'altezza interna di ml 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 548 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via San Sebastiano, snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con: [REDACTED] p.lla 546 (strada di accesso i comune con [REDACTED] [REDACTED] proprietà Tuscano p.lla 436, area comunale.
Si evidenzia che la particella 546 (strada di accesso in comune con [REDACTED] di proprietà per 1/2 dell'esecutata, non è oggetto di pignoramento immobiliare. Il fabbricato non è munito di planimetria catastale, perchè per la categoria F/3 non è prevista.

Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 54.740,00

trova:

Data della valutazione:

28/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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, stipulata il 23/07/2010 a firma di Notaio Claudio Espedito Cristofaro ai nn. Rep. 83093 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo capitale: € 84.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Intero fabbricato.

IPOTECA VOLONTARIA N. 24469 RG 4875 RP del 27/07/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2015 ai nn. N. 13169 RG 10826 RP di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

SEGUE SOGGETTI CONTRO: 

pignoramento, stipulata il 02/11/2022 ai nn. 32451/26774 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Intero immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione (dal 19/04/2010), con atto stipulato il 19/04/2010 a firma di Notaio Stefano Camilleri ai nn. Rep. 36239 di repertorio, trascritto il 07/05/2010 a Cosenza ai nn. n. 14657 RG e n. 9984 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di successione (dal 13/03/2012), registrato il 30/06/2015 a Castrovillari ai nn. n. 580 vol. 9990, trascritto il 22/11/2015 a Cosenza ai nn. 16468 RG e 13482 RP.

Proprietaria per 1/2 a seguito di rinuncia all'eredità dei figli degli eredi [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Accettazione all'eredità (dal 09/05/2022), con atto stipulato il 09/05/2022 a firma di notaio Stefano Camilleri, trascritto il 13/05/2022 a Cosenza ai nn. 14264 RG 11665 RP. .

Detta successione ereditaria è stata accettata espressamente da [REDACTED] con atto per Notar Stefano Camilleri in data 09/05/2022, trascritta il 13/05/2022 ai numeri 14264 RG 11665 RP. con rinuncia degli eredi [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/08/1997 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 07/08/1997 a firma di Notaio Stefano Camilleri ai nn. REP. 8034 di repertorio, trascritto il 26/08/1997 a Cosenza ai nn. n. 17606 Rg e n. 14377 RP.

La quota si riferisce al terreno identificato nel NCT al foglio 33 p.lla 246.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 15/06/2006 fino al 19/04/2010), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Notaio Stefano Camilleri ai nn. REP. 30127 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Cosenza ai nn. n. 21780 Rg e n. 14741 RP.

La quota si riferisce al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, pervenuta [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 15/06/2006 fino al 19/04/2010), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Notaio Stefano Camilleri ai nn. REP. 30127 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Cosenza ai nn. n. 21780 Rg e n. 14741 RP.

La quota si riferisce al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, pervenuta [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 15/06/2006

fino al 19/04/2010), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Notaio Stefano Camilleri ai nn. REP. 30127 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 a Cosenza ai nn. n. 21780 Rg e n. 14741 RP.

La quota si riferisce al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, pervenuta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di un fabbricato bifamiliare in c.a. da eseguirsi in Località San Sebastiano, sul mappale 246 del foglio 33, presentata il 20/11/2008 con il n. Prot. 4931 di protocollo, rilasciata il 09/10/2023.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato bifamiliare .

Il fabbricato ricade all'interno di un piano particolareggiato di lottizzazione, approvato dal Comune di Tarsia con parere di conformità della Regione Calabria prot. 7859 del 06/03/1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La costruzione del muro di sostegno e della mensola al primo solaio. (normativa di riferimento: Sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria per la costruzione del muro di sostegno in cemento armato e di una parte della mensola al primo solaio. Per la porzione di soletta difforme al progetto e non sanabile di mq 11,20 è prevista la demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria: €.6.000,00
- Demolizione di mq 11,20 di mensola : €.1.000,00
- Oneri per prove sui materiali: €.1.000,00
- oneri per la sanatoria e diritti vari : €.1.200,00



Porzione di mensola da demolire

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TARSIA VIA SAN SEBASTIANO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TARSIA via San Sebastiano snc per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato in Località San Sebastiano, del Comune di Tarsia (CS). E' accessibile dalla strada provinciale 241, attraverso una stradina privata (p.lla 546) accesso comune con la p.lla 547 di proprietà di [REDACTED]. L'intero fabbricato pignorato sviluppa un piano terra allo stato rustico ed un primo piano costituito da un lastrico solare con la sola disposizione dei pilastri per la realizzazione del secondo solaio. Il progetto assentito prevede la realizzazione del piano terra, già realizzato, di un primo piano per civile abitazione e di un sottotetto non abitabile, questi ultimi due non realizzati ed oggetto di eventuale rinnovo del Permesso di Costruire. La struttura portante è costituita da strutture in cemento armato, solaio con travetti precompressi con interposti laterizi pignatte. Sul lato retrostante, in progetto è prevista una scala aperta per l'accesso al primo piano ed una mensola, non realizzate. Su due lati del fabbricato a distanza di ml 3,00 da un lato e ml 5,65 dall'altro, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato, non previsto in progetto che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia. Anche la presenza di una mensola al primo piano, difforme dal progetto, dovrà essere oggetto di sanatoria, mentre un'altra porzione sarà demolita in quanto in difformità alle norme urbanistiche. L'area esterna è priva di sistemazione.

Il piano Terra ha un'altezza interna di ml 3,10.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 548 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via San Sebastiano, snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con: [REDACTED], p.lla 546 (strada di accesso i comune con [REDACTED]
[REDACTED] p.lla 436, area comunale.
Si evidenzia che la particella 546 (strada di accesso in comune con [REDACTED], di proprietà

per 1/2 dell'esecutata, non è oggetto di pignoramento immobiliare. Il fabbricato non è munito di planimetria catastale, perchè per la categoria F/3 non è prevista.

Immobile costruito nel 2009.



Prospetto lato strada



Prospetto retrostante



Interno del fabbricato



piano primo lastrico solare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Posizione del fabbricato



Planimetria dell'esterno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra allo stato rustico, presenta solo la muratura perimetrale in mattoni e delle porte in ferro. La destinazione d'uso del piano terra è artigianale, quella del primo piano civile abitazione.

Il primo piano è costituito da un lastrico solare con la sola disposizione dei pilastri per la realizzazione del secondo solaio. E' privo della scala di accesso, prevista in progetto ma non realizzata.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in nessuna

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

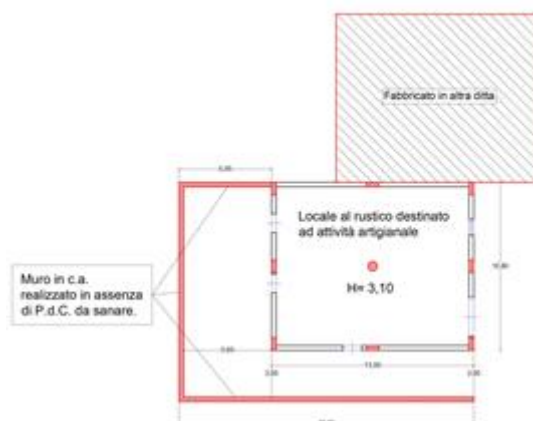
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

Piano Terra



Planimetria piano terra

Piano primo lastrico solare



Planimetria piano primo (lastrico solare)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SL del piano terra mq 140 x €/mq 250,00= € 35.000,00 (valore del Piano terra)

SL del piano primo mq 164 x €/mq 100,00= € 16.400,00 (valore del piano primo lastrico solare)

Muro di sostegno in c.a.

ML (5,65+18,65+13,50)= ML 38,00x0,30x3,00= Mc 34,20 Muro

ML (38,00x1,50x0,50) = Mc 28,50 fondazione

Mc 34,20 + 28,50 = 62,70 x €/mq 200,00= € 12.540,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

63.940,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.940,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 63.940,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il contesto edilizio nel quale ricade il fabbricato oggetto di stima, non contempla fabbricati al rustico, come nel caso di stima. I valori al che si attribuiscono, scaturiscono da una stima sul costo di costruzione, attribuendo dei valori al metro quadrato.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	63.940,00	63.940,00
				63.940,00 €	63.940,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.740,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.740,00

data 28/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Vincenzo Mecchia