



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VELA OBG S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Giuliana Gaudio

CUSTODE:

Miranda Stefano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

TIZIANA MADEO

CF:MDATZN85A62H579F

con studio in ROSSANO (CS) VIA NESTORE MAZZEI, SNC

telefono: 3280137421

fax: 0983510650

email: ing.madeot@gmail.com

PEC: tiziana.madeo.5732a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
128/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a FRANCAVILLA MARITTIMA Via Luigi Basso 33, della superficie commerciale di **138,56** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile si trova in Via Luigi Basso nel comune di Francavilla Marittima (CS), in una zona collocata nella parte bassa del comune che risulta in fase di espansione. Nelle vicinanze è presente la Chiesa di Santa Rita.

Il fabbricato è stato costruito nel 1980 e successivamente nel 1984 è stata realizzata la sopraelevazione del secondo piano. Presenta una struttura portante in muratura di blocchi, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. Il fabbricato è munito di una piccola area di corte sul prospetto anteriore e posteriore delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso avviene da un cancello pedonale prospiciente su Via Luigi Basso.

L'edificio è costituito da 4 piani di cui 1 seminterrato e 3 piani fuori terra: Piano S1, Piano Terra, 1° e 2°. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. La scala si presenta al rustico senza alcun rivestimento (pedate, alzate e battiscopi).

Il fabbricato risulta libero da tre lati, il quarto risulta essere in aderenza con un altro fabbricato che è allo stato rustico. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate dei prospetti principali (anteriore e posteriore) risultano tinteggiate invece la facciata laterale è rifinita con il solo intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione, con la presenza di tre abitazioni e un deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Basso , piano: 2, intestato a [REDACTED] ([REDACTED] e [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.852,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.852,00

Data della valutazione:

06/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 10/01/2012 a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 12/01/2012 ai nn. Registro generale n. 1027 Registro particolare n. 66, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 85763.28.

Importo capitale: 42881.64.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2018 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI - UNEP ai nn. 1795 di repertorio, trascritta il 24/09/2018 ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI - UNEP ai nn. 1427 di repertorio, trascritta il 18/10/2021 ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ e ██████████
██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno,
in forza di Atto di Compravendita (dal 10/01/2012), con atto stipulato il 10/01/2012 a firma di
██████████ ai nn. ██████████ di repertorio, trascritto il 12/01/2012 a Ufficio del
Territorio di Cosenza ai nn. Reg. Gen. n. 1026 - Reg. Part. n. 878

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la
quota di 1/1, in forza di Atto di ██████████ (dal 19/07/1979 fino al 10/01/2012), con atto stipulato il
19/07/1979 a firma di ██████████ ai nn. rep. ██████████ di repertorio, registrato il
06/08/1979 a Cassano allo Ionio ai nn. 944 mod. I vol. 113, trascritto il 10/08/1979 a Cosenza ai nn.
13475/173269.

La compravendita citata è riferita al terreno. Su tale terreno il Sign. ██████████ edificò
nel 1980 l'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 70, intestata a ██████████ per lavori di Variante in corso d'opera del
piano sottotetto mansarda abitabile di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre mansarda e
parziale interrato, rilasciata il 12/12/1984 con il n. 70 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. 2246, intestata a ██████████ per lavori di
Completamento della mansarda del fabbricato per civile abitazione realizzato con Concessione
Edilizia n. 70 del 12/12/1984, presentata il 29/04/2011 con il n. 2246 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. 19/2011, intestata a ██████████ presentata il 07/11/2011
con il n. 5749 di protocollo, agibilità del 11/11/2011 con il n. Prat. 5749/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella Planimetria catastale il locale adibito a bagno di servizio è stato identificato come ripostiglio. La
rettifica è necessaria per attribuire la corretta denominazione agli ambienti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Planimetria catastale il locale adibito a bagno di
servizio è stato identificato come ripostiglio. La rettifica è necessaria per attribuire la corretta
denominazione agli ambienti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Docfa per corretta rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- **Docfa per corretta rappresentazione grafica: €.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA MARITTIMA VIA LUIGI BASSO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a FRANCAVILLA MARITTIMA Via Luigi Basso 33, della superficie commerciale di **138,56** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile si trova in Via Luigi Basso nel comune di Francavilla Marittima (CS), in una zona collocata nella parte bassa del comune che risulta in fase di espansione. Nelle vicinanze è presente la Chiesa di Santa Rita.

Il fabbricato è stato costruito nel 1980 e successivamente nel 1984 è stata realizzata la sopraelevazione del secondo piano. Presenta una struttura portante in muratura di blocchi, il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole. Il fabbricato è munito di una piccola area di corte sul prospetto anteriore e posteriore delimitata da una recinzione costituita da muretto con sovrastante ringhiera. L'accesso avviene da un cancello pedonale prospiciente su Via Luigi Basso.

L'edificio è costituito da 4 piani di cui 1 seminterrato e 3 piani fuori terra: Piano S1, Piano Terra, 1° e 2°. Il collegamento verticale tra i vari piani avviene attraverso le sole scale. La scala si presenta al rustico senza alcun rivestimento (pedate, alzate e battiscopi).

Il fabbricato risulta libero da tre lati, il quarto risulta essere in aderenza con un altro fabbricato che è allo stato rustico. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo, le facciate dei prospetti principali (anteriore e posteriore) risultano tinteggiate invece la facciata laterale è rifinita con il solo intonaco. La destinazione d'uso prevalente è civile abitazione, con la presenza di tre abitazioni e un deposito al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Basso , piano: 2, intestato a [REDACTED] ([REDACTED] e [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione unità immobiliare



Vista esterna

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una mansarda abitabile posto al secondo piano destinato a civile abitazione con un buono grado di rifiniture interne e dotazione impiantistica conveniente. L'appartamento è costituito da: un soggiorno, un angolo cottura non abitabile, due camere da letto, due bagni e un disimpegno. A servizio dell'appartamento vi sono due balconi, uno collocato lungo il prospetto anteriore e l'altro lungo il prospetto posteriore. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del bagno piccolo, sono illuminati da luce diretta. L'altezza media utile interna dell'u.i risulta pari a 2,60 m. Inoltre fa parte dell'unità immobiliare un piccolo ripostiglio il cui accesso avviene dal

pianerottolo.

L'immobile in questione presenta uno stato qualitativo buono in termini di rifiniture, impiantistica e di condizione manutentive. L'unità immobiliare risulta ben curato. Le caratteristiche strutturali e di dotazioni generali sono le seguenti:

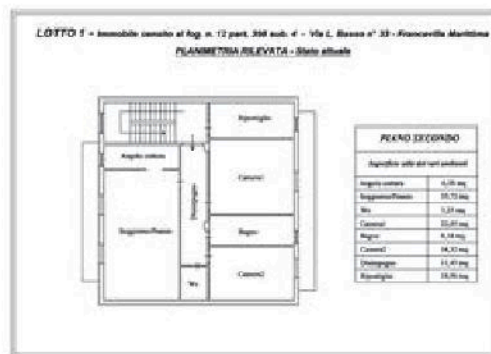
- le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile, alcune pareti sono tinteggiate con effetti decorativi;
 - i pavimenti interni sono in gres porcellanato di colore beige;
 - i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica con superficie smaltata;
 - i servizi igienici sono muniti di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio;
 - gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, come oscuranti sono presenti persiane in alluminio a lamelle orientabili;
 - le porte interne sono in legno tamburato;
 - sono presenti e funzionanti tutti gli impianti: idrico-sanitario, elettrico del tipo sottotraccia, termico. L'impianto termico è costituito da un termocamino con terminali in termosifoni di alluminio; inoltre per il raffrescamento estivo sono presenti 3 pompe di calore aria-aria (condizionatori).
- L'appartamento risulta allacciato a tutte le utenze.

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	132,80	x	100 %	=	132,80
Balconi	19,20	x	30 %	=	5,76
Totale:	152,00				138,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili è stata condotta con il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, successivamente si è proceduto ad una adeguamento del prezzo in base alle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle

seguenti metodologie di ricerca:

1) Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti appartamenti nella zona centrale di Francavilla Marittima. Il valore di riferimento al II semestre 2021 per Abitazioni di tipo economico è un valore che oscilla tra un valore minimo pari a €/mq 290,00 e un valore massimo pari a €/mq 390,00;

2) Agenzie Immobiliari: la scrivente CTU ha chiesto informazioni su prezzi e metrature anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che immobili che versano in buone condizioni conservative vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq 500,00 e €/mq 600,00.

Partendo dai valori ottenuti dalle indagini, il valore di riferimento posto a base della stima è stato ottenuto da valutazioni complessive che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Pertanto secondo le valutazioni esperite, il prezzo di riferimento posto a base della stima si può considerare pari a 450€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,56 x 450,00 = **62.352,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.352,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.352,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo la scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerche, consistenti nella:

- ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al semestre 2-2021 codice di zona B1Centrale/VIA MAZZINI, SANTA LUCIA, VIA TARANTO, TRE CASE, L.TA SCOSA, C/DA SILVA, nella quale fascia rientra l'unità immobiliare in oggetto;

- ricerca di valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.

Da questa indagine si è cercato di stabilire il prezzo medio che normalmente è praticato in contrattazione di compravendita riguardanti immobili simili a quello da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare Bonaccorsi Immobiliare con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Pisano Case con sede in Corigliano Rossano - Agenzia Immobiliare Rizzocase con sede in Corigliano Rossano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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
1	appartamento	138,56	0,00	62.352,00	62.352,00
				62.352,00 €	62.352,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.852,00**

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: **€. 61.852,00**

data 06/10/2022

il tecnico incaricato
TIZIANA MADEO