



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT SPA

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Claudio Domenico Zicari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Caravetta

CF: CRVGNN65L28H579I

con studio in ROSSANO (CS) VIA REMIA, 6

telefono: 0983293101

email: archgiocaravetta@libero.it

PEC: giovannicaravetta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO Vicolo X IV Novembre snc, della superficie commerciale di **90,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Casa terra tetto sita a Cassano Allo Ionio (CS), centro storico, composto da un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno zona notte composta da due camere da letto, bagno e wc.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 245 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Vicolo IV Novembre, piano: Terra, intestato a _____ derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/02/2018 Pratica n. CS0022689 in atti dal 19/02/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3563.1/2018).
Coerenze: a Nord con part. 244 , a sud con part. 246, ad est con vicolo X IV Novembre e ad ovest con Vicolo IX IV Novembre.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 . Inserimento in visura dei dati di superficie. Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA . ART. 2 LEGGE DEL 24/03/93 N. 75 (n. 100000.1/1994. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. EX: Catasto Fabbricati di CASSANO ALLO IONIO (CS), Foglio 15 Particella 231 Sub 4, indirizzo Vicolo IV Novembre s.n.c., piano T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.688,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.320,00
Data della valutazione:	04/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato _____ senza alcun titolo.



per questo è statodeterminato l'indennità di occupazione.

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**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano ai nn. 31927/12368 di repertorio, iscritta il 24/05/2007 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 20336/4568, a favore di Banca Carige SPA - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia del 22/05/2007, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 140.000,00.
Importo capitale: € 70.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2011 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 113/2012 di repertorio, iscritta il 11/09/2012 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 22987/1938, a favore di Carifin Italia SPA in Liquidazione derivante da Decreto Ingiuntivo del 09/02/2011.
Importo ipoteca: € 61.800,00.
Importo capitale: € 31.175,50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2012 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 221/2012 di repertorio, trascritta il 06/04/2012 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 9622/8129, a favore di Banca Carige S.P.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro derivante da Verbale pignoramento immobili emesso da Tribunale di Castrovillari del 24/02/2012.

A seguito dei registri informatizzati della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Castrovillari, il presente pignoramento, che aveva dato origine alla procedura esecutiva immobiliare N. 26/2012 RGEI, risulta ESTINTO per infrottuosità con provvedimento del 08.07.2020,

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 150 di repertorio, trascritta il 24/03/2023 a Cosenza ai nn. 2547/7471, a favore di Palatino SPV S.r.l.,
derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/02/2023

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:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/05/2007), con atto stipulato il 22/05/2007 a firma di Notaio Camilleri Stefano ai nn. 31926/12367 di repertorio, trascritto il 24/05/2007 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 20335/13604

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 22/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2002 a firma di Notaio Camilleri Stefano ai nn. 18925 di repertorio, trascritto il 03/06/2002 a Cosenza Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. 11964/9456

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il progetto prevedeva un edificio a tre piani fuori terra, di cui ne furono realizzati: uno risultante a piano terra su via Cadorna e uno risultante a piano terra su vico X IV Novembre, questo per la conformazione del terreno (sfalsato di un piano); infatti nella pratica autorizzativa del comune esistono due distinte agibilità tutte e due risultanti a piano terra e con vie di diverse.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 386, intestata a _____ per lavori di Per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione per conto del signor _____, agibilità del 09/07/1968.

Lavori iniziati il 07/01/1965 ed ultimati il 10/09/1965.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 407 del 21/aprile/1993 - Testo integrato con le modifiche introdotte dalla variante approvata con D.P.G.R. n° 666 del 1°/12/1998 e con la variante parziale approvata con Decreto n° 8037 in data 27/6/2002 del Dirigente Generale del Diparti, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone A esistenti in ciascun centro urbano risultano delimitate sulle tavole di Piano R.5, R.6, R.8 ed R.10 (Sibari) in conformità della perimetrazione effettuata dal P.d.F. ed approvata dal Consiglio Comunale secondo le modalità previste dalla legge, in conformità alle "Osservazioni al P.R.G." allegate alla Del. G.M. del 26/7/85 n° 921. Per le costruzioni o ricostruzioni si prescrive: 1. l'assoluto divieto di qualsiasi incremento volumetrico; 2. adeguamento dell'aspetto esterno secondo concetti di corretto inserimento, sia pure in forme attuali, in una struttura omogenea antica; 3. mascheramento dei volumi attraverso elementi vegetali ed altri accorgimenti; 4. studio ed applicazione di un adeguato "arredo urbano", secondo quanto stabilito dall'art. 42 del Regolamento Edilizio; Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre operazioni conservative, per le eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni vale quanto stabilito dagli artt. 7,8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444. In attesa dell'approvazione dei Piani di Recupero, negli edifici della zona A, si potrà intervenire solo per quanto consentito dalla legge 05/8/78 n° 457. L'art. 9 della legge 28/1/1977 n° 10 contiene un elenco di opere di interventi, per le quali la concessione è gratuita o parzialmente gratuita; si rinvia anche a



quanto contemplato dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, unione balconi delle due camere da letto, realizzazione di piccola corte antistante l'ingresso dell'immobile. (normativa di riferimento: art. 37 D.P.R. 380/01)

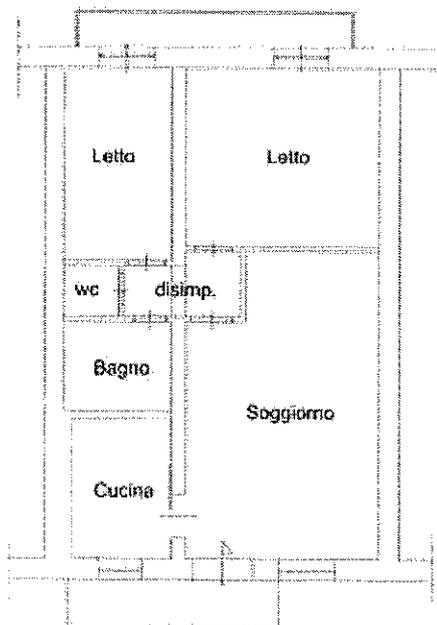
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione € 516,00, Oneri servizi segreteria € 60,00, spese tecniche € 2.000,00: € 2.576,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

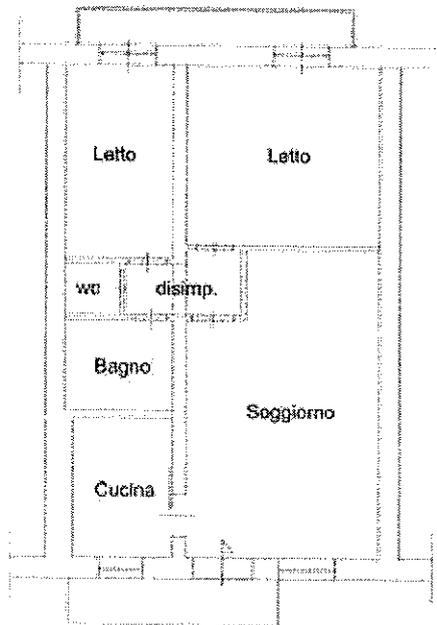
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, unione balconi delle due camere da letto, realizzazione di piccola corte antistante l'ingresso dell'immobile.

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

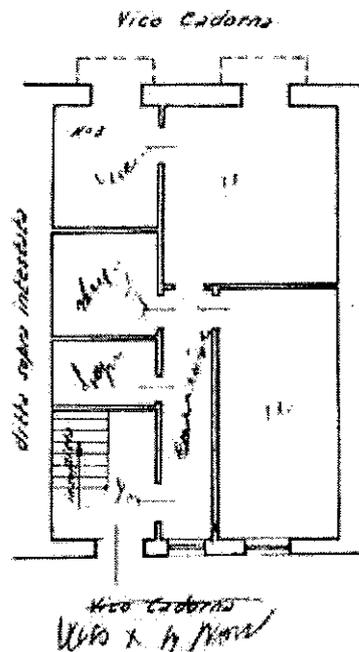
Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale per diversa distribuzione interna. spese tecniche: € 500,00





STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VICOLO X IV NOVEMBRE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Vicolo X IV Novembre snc, della superficie commerciale di 90,81 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Casa terra tetto sita a Cassano Allo Ionio (CS), centro storico, composto da un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno zona notte composta da due camere da letto, bagno e wc.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 245 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Vicolo IV Novembre, piano: Terra, intestato a .. derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/02/2018 Pratica n. CS0022689 in atti dal 19/02/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3563.1/2018).
Coerenze: a Nord con part. 244 , a sud con part. 246, ad est con vicolo X IV Novembre e ad ovest con Vicolo IX IV Novembre.
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 . Inserimento in visura dei dati di superficie. Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA . ART. 2 LEGGE DEL 24/03/93 N. 75 (n. 100000.1/1994. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Dati derivanti da: Impianto



meccanografico del 30/06/1987. EX: Catasto Fabbricati di CASSANO ALLO IONIO (CS), Foglio 15 Particella 231 Sub 4, indirizzo Vicolo IV Novembre s.n.c., piano T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2007.



VISTA SU VICOLO X IV NOVEMBRE, INGRESSO



INGRESSO- SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta di Sant'Angelo, Museo Archeologico della Sibaritide, Chiese e Santuari.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come detto si tratta di una casa terra tetto in vico X IV Novembre, a Cassano Allo Ionio (CS), composta da un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno da dove si accede alla zona notte composta da due camere da letto, da un bagno e da un w.c. La sua struttura è in muratura ordinaria, con spessore di circa 45 cm. intonacate all'esterno con intonaco a "frattazzo" e pitturate con pittura di colore giallo, con una zoccolatura, effetto pietra sulla parete di ingresso; l'interno è intonacato con intonaco comune di tipo liscio e pitturato con pittura lavabile con colori chiari (beige, avorio) mentre nel soggiorno, le pareti sono state rivestite con vernice effetto "tamponato" di colore giallo chiaro. Al suo interno si accede da un portoncino a due ante in legno di colore marrone scuro che si trova su un terrazzino rialzato dal piano stradale di mq 4,50 (4,55 x 1,00 ml). Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con vetro camera ed oscuranti tipo "persiana" in alluminio di colore marrone scuro. Gli infissi interni sono in legno tipo tamburato di colore noce chiaro, ad un'anta battente, tranne quella che divide il soggiorno dal vano cucina che è scorrevole su binario esterno. I pavimenti sono del tipo gres porcellanato di colore avorio effetto marmo aventi misure 30 x 30 cm. in tutti i vani tranne nei bagni dove si presentano con misure di 20 x 20 cm. Nei bagni, per un'altezza di circa 1,80 ml le pareti sono rivestite con piastrelle avente misure 20 x 25 cm. di colore grigio chiaro con venature, con listello finale di 5 cm. in quello principale; i sanitari sono in ceramica bianca di normale fattura, L'impianto sia idrico che elettrico, essendo l'immobile stato restaurato è in buone condizioni; l'impianto termico è presente ed alimentato da una caldaia e da elementi radianti in alluminio. L'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.



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	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone	4,80	x	30 %	=	1,44
Terrazzino d'ingresso	4,55	x	30 %	=	1,37
Totale:	97,35				90,81



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



CAMERA DA LETTO SINGOLA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI (Agenzia delle Entrate), dell'anno 2022 - 2° semestre, per le tipologie degli immobili in oggetto (abitazioni di tipo economico - A/3), si hanno dei valori che vanno da un minimo di €/mq 390,00 ad un massimo di €/mq 580,00, la cui media è pari a €/mq 485,00. Dai valori del Borsino Immobiliare si hanno dei valori che vanno da un minimo di €/mq 374,00 ad un massimo di €/mq 561,00, la cui media è pari a €/mq 468,00.

Dalla media dei due valori si ha: $(\text{€/mq } 485,00 + \text{€/mq } 468,00) / 2 = \text{€/mq } 476,00$

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile è stato ristrutturato e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dello stesso, tale valore si può aumentare di un 20%, quindi si ha:

$\text{€/mq } 476 + 20\% = \text{€/mq } 571,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.961,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.961,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.961,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Si interviene nel processo valutativo, applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame: coefficienti di differenziazione (correttivi), numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (medie OMI, Borsino Immobiliare), per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, e che presentano, come detto, proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che il tecnico vede e analizza nel momento del sopralluogo.

Da queste considerazioni, il metodo di stima adottato è quello della ricerca, sia attraverso agenzie immobiliari del posto, sia attraverso la consultazione dei borsini immobiliari, di un prezzo medio, al mq, e su questo applicare uno o più coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano Allo Ionio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	90,81	0,00	51.961,00	51.961,00
				51.961,00 €	51.961,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 5.196,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.076,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.688,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 4.368,89
---	-------------------



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:	€. 0,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.320,00

data 04/09/2023

il tecnico incaricato
Giovanni Caravetta



