



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. MIRANDA STEFANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO ARCI

CF: RCANTN73B10H579R

con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE, 26

telefono: 3343498947

email: antonio.arci@yahoo.it

PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARIATI VIA ANTONIO DE CURTIS, della superficie commerciale di 46,12 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MORANERA, piano: 1, intestato a [REDACTED] E [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989
Coerenze: CONFINA A EST E A NORD SU AFFACCIO CON CORTE COMUNE, A OVEST CON CORPO SCALA E ALTRA U.I. E A SUD IN PARTE CON CORTE COMUNE E IN PARTE CON ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 46,12 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: | €. 36.896,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 36.896,00 |
| Data della valutazione: | 08/03/2023 |

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 [REDACTED] a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il [REDACTED] a COSENZA ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] E [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a COSENZA ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] E [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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 |
| Millesimi condominiali: | CONDOMNIO GESTITO AUTONOMAMENTE |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/12/2004), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] COSENZA ai nn. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] - [REDACTED] per la quota di 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED] a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a COSENZA ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2089 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ESECUZIONE DI 4 FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., presentata il 27/02/1985 con il n. 2089 di protocollo, rilasciata il 13/03/1985 con il n. 2089 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 5384, intestata a [REDACTED] per lavori di ESECUZIONE DI 4 FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., presentata il 20/05/1985 con il n. 2089 di protocollo, rilasciata il 19/09/1986 con il n. 2089 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera T.U. 380/01,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

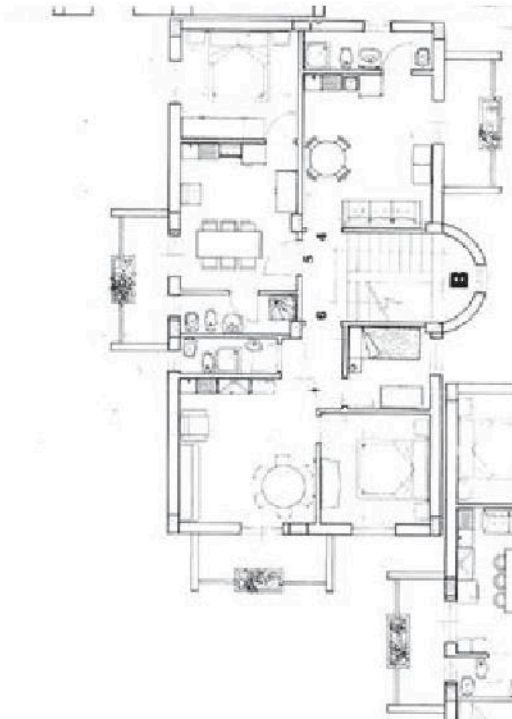
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

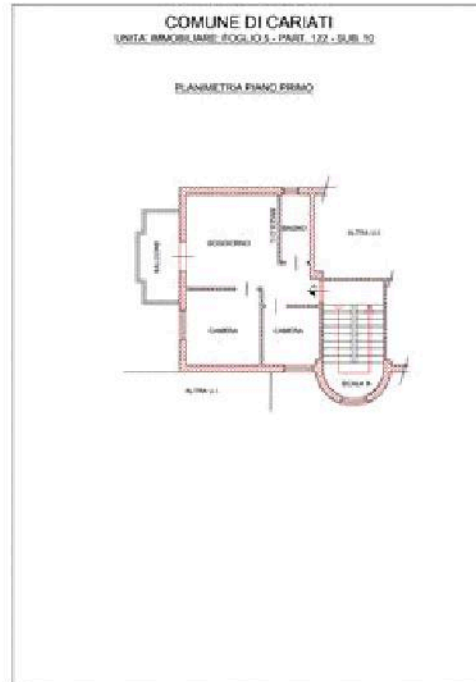
(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

NEGLI ATTI D'UFFICIO NON SONO STATI RINVENUTI LA RELAZIONE DI FINE LAVORI, IL CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO E IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ. È STATO INVECE RILASCIATO DALL'UFFICIO TECNICO ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ AL PROGETTO AUTORIZZATO. QUINDI NON SUSSISTONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DI COLLAUDO E AGIBILITÀ.



PLANIMETRIA DI PROGETTO AUTORIZZATO



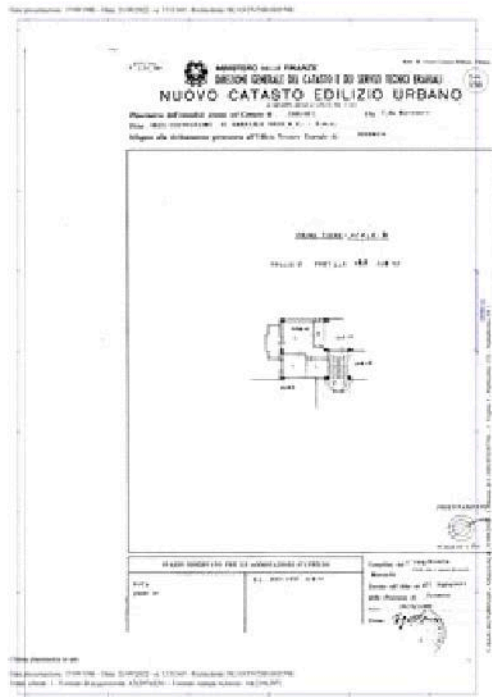
RILIEVO STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

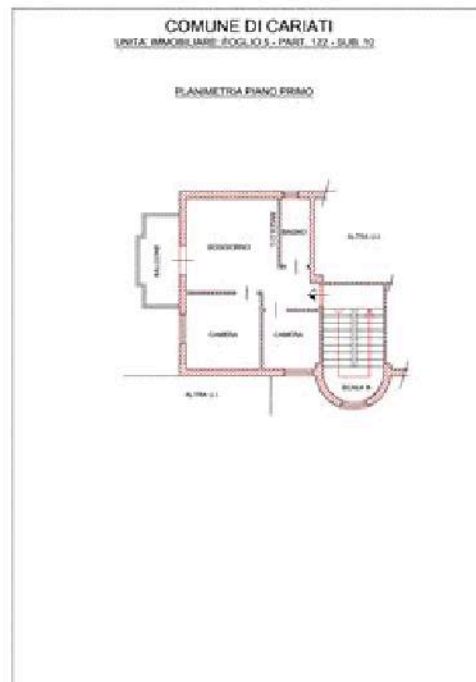
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)

L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTALE IN A



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CARIATI VIA ANTONIO DE CURTIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI VIA ANTONIO DE CURTIS, della superficie commerciale di **46,12** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MORANERA, piano: 1, intestato a [REDACTED] E [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989
Coerenze: CONFINA A EST E A NORD SU AFFACCIO CON CORTE COMUNE, A OVEST CON CORPO SCALA E ALTRA U.I. E A SUD IN PARTE CON CORTE COMUNE E IN PARTE CON ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.



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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SER VIZI

negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante A RIDOSSO DELLA SS 106



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, ubicato nel comune di Cariati in Via Antonio de Curtis, della superficie commerciale di mq. 46,12, in piena proprietà ed in regime di comunione dei beni ai signori [REDACTED] [REDACTED]. Risulta censito nel NCEU di Cariati al foglio 5, particella 122, sub. 10, categoria A3, classe 3, 3,5 vani, superficie catastale mq. 47, Rendita € 180,76. Collocato in zona semi-centrale con prevalente carattere residenziale, discretamente servita da viabilità, e dai principali servizi e attività. Il fabbricato è composto da 2 piani fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato e tetto in parte a falde e in parte piano, sormontato da manto di tegole, facciate non tinteggiate ma solo con intonaco strollato, infissi esterni in alluminio con tipologia a persiana, con un normale stato di manutenzione, a parte alcune pareti degradate con porzioni di intonaco staccate. Nella fattispecie, l'accesso all'immobile avviene da corpo scale, accessibile a sua volta da cortile comune. Risulta composto dal soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere e un balcone. L'immobile in questione presenta un normale stato qualitativo in termini di rifiniture e una sufficiente condizione di manutenzione. L'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione è in ceramica, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica smaltata, il bagno completo di pezzi sanitari e rubinetteria in acciaio, e impianto idrico

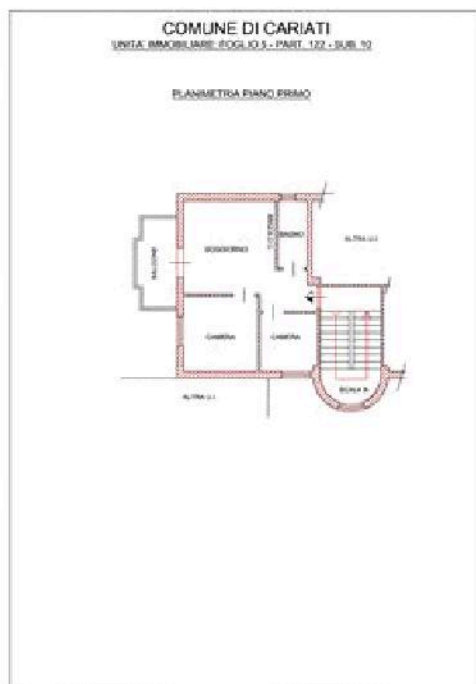
funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono del tipo a persiana in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico. Non è presente l'impianto termico ma un boiler elettrico per la produzione di acqua calda e due condizionatori per la climatizzazione estiva. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica e parapetti in muratura. Il fabbricato fa parte di un complesso di quattro edifici tipo schiera tutto delimitato da recinzione in muratura con un ampio cortile su tutti i lati.

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 | 44,20 | x | 100 % | = | 44,20 |
| BALCONE | 6,40 | x | 30 % | = | 1,92 |
| Totale: | 50,60 | | | | 46,12 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso

dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*”.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS “*International Valuation Standard*” riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, “il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La differenza concettuale tra il “*prezzo*” ed il “*valore di stima*” è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario* (Vu) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, Vu , per la superficie dell’immobile, sup , mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione* (c), o con *aggiunte e detrazioni* (A/D): $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario* Vu dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d’uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del Vu sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell’edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema “GEOPOI” dell’Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell’anno 2022, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali “NOMISMA”.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del Vu . Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario* Vu che si sarebbe pagato per l’immobile campione con le stesse caratteristiche dell’immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d’indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*

- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,12 x 800,00 = **36.896,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.896,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.896,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 | 46,12 | 0,00 | 36.896,00 | 36.896,00 |
| | | | | 36.896,00 € | 36.896,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un'attenta analisi dello studio di alienabilità delle unità immobiliari in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti, secondo le quote di comproprietà dei condidenti, in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite

di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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: €. 36.896,00

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: €. 36.896,00

data 08/03/2023

il tecnico incaricato
ANTONIO ARCI