



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

FALLIMENTARE

7/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SSA GIULIANA GAUDIANO

CURATORE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FEDELE MARADEI

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - FALLIMENTARE 7/2020

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato in corso di costruzione a MONTEGIORDANO via Canale Vittoria snc, della superficie commerciale di 885,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Il Lotto n.17 è costituito da un fabbricato sito in Montegiordano alla via Canale Vittoria. Trattasi della zona collinare di Montegiordano, alquanto apprezzabile dal punto di vista paesaggistico-ambientale, immersa nel verde e ricca di alberi di pino. Il fabbricato è del tipo isolato con corte di pertinenza, recintata e perimetrata con muri di sostegno necessari a superare i dislivelli esistenti. Il corpo di fabbrica ha strutture portanti in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli; da un lato è a due piani fuori terra oltre piano mansardato, dal lato opposto è a un piano fuori terra oltre piano mansardato. Il piano terra (primo livello) per un lato è contro terra, il terzo livello è del tipo mansardato ed ha accesso da una scala esterna. Il fabbricato è tompagnato e solo esternamente intonacato; internamente è ancora allo stato rustico, privo di tramezzature, pavimenti e impianti, mancano sia gli infissi esterni che interni. La copertura è completata; il manto è con tegole in cemento tipo coppo, canali di gronda e discendenti in alluminio colore "testa di moro". Il piano terra ha altezza di interpiano di mt 3,10 e misura una superficie lorda di mq 190 oltre il porticato di mq 30, il primo piano ha altezza di interpiano di mt 3,00 e misura una superficie lorda di mq 290 oltre il balcone di mq 43,80, il secondo ha altezza di interpiano al colmo di mt 3,00 e alla gronda di mt 2,20, misura una superficie lorda di mq 265 oltre i balconi di mq 69,60. La corte di pertinenza ha una superficie di circa mq 1.000.

Identificazione catastale (Allegati nn.1-2-3):

Il Lotto n.17 è identificato in catasto urbano del comune di Montegiordano in ditta *** DATO OSCURATO ***:

foglio 21 particella 307 sub 1, categoria in corso di costruzione, via canale Vittoria snc, piano primo sottostrada. terra e primo.

Coerenze. Confina a nord e a ovest con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a est con proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Coordinate geografiche:

Latitudine 40° 2'30.52"

Longitudine 16°35'20.77"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	885,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.275,00

Data della valutazione:

29/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati sul Lotto n.17 insistono le seguenti formalità (Allegato n.5):

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 giudiziale del Tribunale di Ravenna del 20/06/2013 rep. 1274/2013, trascritta il 11/07/2013 ai nn. 17647 R.G. e 1460 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: €83.213,23

Importo capitale: €62.566,34

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto n.17 anche su altri beni.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Castrovillari del 23/04/2012 rep. 1531, trascritta il 14/01/2014 ai nn. 937 R.G. e 43 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: €20.000,00

Importo capitale: €10.000,00

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto n.17 anche su altri beni.

Ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera del 16/04/2014 rep. 648, trascritta il 25/06/2014 ai nn. 15266 R.G. e 1072 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo Ipoteca: €175.000,00

Importo capitale: €144.110,89

L'ipoteca insiste oltre che sul Lotto n.17 anche su altri beni.

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

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:

Dagli accertamenti effettuati il Lotto n.17 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato n.5):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.17 è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** con atto redatto dal notaio Perrotta in data 27/10/2008 rep.19693/8528, trascritto il 31/10/2008 ai nn. 44502R.G. e 34640 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** il terreno su cui insiste il fabbricato che costituisce il Lotto n.17, distinto con le particelle originarie 6 e 277 del foglio 21 di Montegiordano, è pervenuto come di seguito specificato:

- per la quota di proprietà di 1/24 da *** DATO OSCURATO *** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal notaio Viggiani in data 09/01/2007 rep.70421/24253, trascritto il 16/01/2007 ai nn. 2197 R.G. e 1793 R.P.,

Nota: la trascrizione del suddetto atto è stata rettificata, per la quota di proprietà di alcuni beni, dal notaio Viggiani con nota trascritta il 23/10/2008 ai nn. 42753 R.G. e 33193 R.P.. Tale nota di rettifica risulta errata nel soggetto contro: viene riportato erroneamente * DATO OSCURATO *** anzichè *** DATO OSCURATO *** ; nel quadro D della stessa nota si fa riferimento correttamente a *** DATO OSCURATO *** .**

- per la quota di proprietà 7/24 da *** DATO OSCURATO *** con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal notaio Viggiani in data 25/07/2007 rep.71732/25279, trascritto il 31/07/2007 ai nn. 29312 R.G. e 18555 R.P.,
- per la quota di proprietà pari a *** DATO OSCURATO *** aperta il 03/12/1998 registrata presso l'ufficio del registro di Cosenza in data 03/06/1999 al N.759 Volume 460, trascritta il 22/10/2008 ai nn. 42447 R.G. e 32934 R.P..

Nota: la nota di trascrizione della successione di * DATO OSCURATO *** , è errata sia per quanto riguarda l'indicazione del Comune in cui ricade il terreno su cui insiste il fabbricato che costituisce il Lotto n.17 (viene riportato Cosenza anzichè Montegiordano) e sia perché indicata due volte la particella di terreno 6 con differente superficie.**

A loro volta:

- a *** DATO OSCURATO *** il bene è pervenuto:
 1. per la quota di proprietà pari a 1/24, per successione legittima di *** DATO OSCURATO *** aperta il 03/06/1999 registrata presso l'ufficio del registro di Cosenza al N.759 Volume 460, trascritta il 22/10/2008 ai nn. 42447 R.G. e 32934 R.P..
 2. per la quota di proprietà pari a *** DATO OSCURATO *** aperta il 04/01/2004 registrata presso l'ufficio del registro di Cosenza in data 22/06/2004 al N.853 Volume 4, trascritta il 21/10/2008 ai nn. 42269 R.G. e 32769 R.P.
- a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/24 per successione legittima

di *** DATO OSCURATO *** aperta il 03/06/1999 registrata presso l'ufficio del registro di Cosenza al N.759 Volume 460, trascritta il 22/10/2008 ai nn. 42447 R.G. e 32934 R.P..

Nota: come specificato in precedenza la nota di trascrizione della successione di * DATO OSCURATO *** è errata.**

A *** DATO OSCURATO *** il terreno su cui insiste il fabbricato che costituisce il Lotto n.17 è pervenuto per la quota di proprietà pari a 1/4 per successione legittima di *** DATO OSCURATO *** aperta il 03/06/1999 registrata presso l'ufficio del registro di Cosenza al N.759 Volume 460, trascritta il 22/10/2008 ai nn. 42447 R.G. e 32934 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato che costituisce il Lotto n.17 è stato realizzato come di seguito specificato (Allegato n.4):

- Concessione Edilizia n.5 rilasciata in data 31/10/1977 in ditta *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un fabbricato da realizzare sul terreno individuato al foglio 21 p.lle letterali 6d e 6e (acorrispondenti alle particelle numeriche 6 e 277, a loro volta soppresse perchè passate, a seguito dell'accatastamento del fabbricato, al catasto urbano con la p.lla 307).
- Permesso di costruire in sanatoria n.2/2008 rilasciato in data 08/09/2008 in ditta *** DATO OSCURATO *** per il completamento e la sanatoria di un fabbricato in c/da Canale della Vittoria insistente sulle p.lle di terreno 6 e 277 del foglio 21.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al precedente punto 7.1 Pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGIORDANO VIA CANALE VITTORIA SNC

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in corso di costruzione a MONTEGIORDANO via Canale Vittoria snc, della superficie commerciale di 885,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***.

Il Lotto n.17 è costituito da un fabbricato sito in Montegiordano alla via Canale Vittoria. Trattasi

della zona collinare di Montegiordano, alquanto apprezzabile dal punto di vista paesaggistico-ambientale, immersa nel verde e ricca di alberi di pino. Il fabbricato è del tipo isolato con corte di pertinenza, recintata e perimetrata con muri di sostegno necessari a superare i dislivelli esistenti. Il corpo di fabbrica ha strutture portanti in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli; da un lato è a due piani fuori terra oltre piano mansardato, dal lato opposto è a un piano fuori terra oltre piano mansardato. Il piano terra (primo livello) per un lato è contro terra, il terzo livello è del tipo mansardato ed ha accesso da una scala esterna. Il fabbricato è compagnato e solo esternamente intonacato; internamente è ancora allo stato rustico, privo di tramezzature, pavimenti e impianti, mancano sia gli infissi esterni che interni. La copertura è completata; il manto è con tegole in cemento tipo coppo, canali di gronda e discendenti in alluminio colore "testa di moro". Il piano terra ha altezza di interpiano di mt 3,10 e misura una superficie lorda di mq 190 oltre il porticato di mq 30, il primo piano ha altezza di interpiano di mt 3,00 e misura una superficie lorda di mq 290 oltre il balcone di mq 43,80, il secondo ha altezza di interpiano al colmo di mt 3,00 e alla gronda di mt 2,20, misura una superficie lorda di mq 265 oltre i balconi di mq 69,60. La corte di pertinenza ha una superficie di circa mq 1.000.

Identificazione catastale (Allegati nn.1-2-3):

Il Lotto n.17 è identificato in catasto urbano del comune di Montegiordano in ditta *** DATO OSCURATO *** :

foglio 21 particella 307 sub 1, categoria in corso di costruzione, via canale Vittoria snc, piano primo sottostrada. terra e primo.

Coerenze. Confina a nord e a ovest con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a sud con proprietà *** DATO OSCURATO *** , a est con proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Coordinate geografiche:

Latitudine 40° 2'30.52"

Longitudine 16°35'20.77"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.17 è ubicato fuori dal centro abitato. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato	745,00	x	100 %	=	745,00
balconi	113,40	x	25 %	=	28,35
porticato	30,00	x	25 %	=	7,50
corte	25,00	x	30 %	=	7,50
corte	975,00	x	10 %	=	97,50

Totale:	1.888,40	885,85
----------------	-----------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' possibile valutare in €/mq 500,00 al mq il costo da sostenere per ristrutturare l'immobile e renderlo abitabile comprensivo di spese tecniche e oneri vari.

Valutando, invece in €/mq 750,00 al mq il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'immobile dopo i predetti lavori di ristrutturazione, tenuto conto dei valori di mercato per unità immobiliari similari in Montegiordana, si ottiene un valore medio di €/mq 250,00.

Allora, il valore attuale della unità immobiliare risulta pari a:

-superficie complessiva mq 885,85

-valore unitario €/mq 250,00

$V = \text{mq } 885,85 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€}221.462,50$

Pertanto, è congruo ritenere per l'immobile in questione un valore in cifra tonda pari a:

V= €221.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **221.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 221.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 221.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del valore di mercato del Lotto n.17 si utilizza il criterio del valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Montegiordano, agenzie: locali e inserzioni immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Fabbricato in corso di costruzione	885,85	0,00	221.500,00	221.500,00
				221.500,00 €	221.500,00 €

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: **€ 221.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 33.225,00**

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: **€ 188.275,00**

data 29/11/2022

il tecnico incaricato
FEDELE MARADEI