



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Fino 2 Securitisation S.r.l.

DEBITORE:

ANGELO VICECONTE

GIUDICE:

GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

CAPANO EMILIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CATALDO SAVERIO MURACA

CF: MRCCLD60E10D184R

con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1

telefono: 0983524737

email: saveriomuraca@libero.it

PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CASTROVILLARI Corso Calabria 158, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELO VICECONTE)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, di cui il piano terra è adibito ad attività commerciale. L'edificio è composto da numeri tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato con strutture portanti in cemento armato e murature di tompagno in mattoni. L'U.I. pignorata posta al piano terra, ha accesso da Corso Calabria, ed è adibita a laboratorio di cibi d'asporto quali: rosticceria, pizza, fritti, e prodotti da forno. Attualmente il locale è gestito dal sig. Benvenuti Carmelo, affittuario.

Internamente il locale ha un'altezza netta di h= 3,35., e ben rifinito ed è composta da una zona vendita, una cucina laboratorio e un bagno con antibagno.

La zona vendita ed il laboratorio sono divisi da una parete in cartongesso amovibile. Tale parete è stata autorizzata con CILA EDILIZIA , pratica n.1077, per lavori di manutenzione ordinaria, in data 16/05/2022. Le rifiniture del locale si presentano in ottime condizioni, I pavimenti nella zona vendita sono in laminato, quelli della zona laboratorio e bagno sono in monocottura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3.35. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 532 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 79, rendita 820,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO CALABRIA, piano: TERRA, intestato a VICECONTE ANGELO, derivante da Atto di Divisione Notaio Pasquale Romanello, rep.n.57298 stipulato a Rossano in data 26 settembre 2013, registrato all'Ufficio delle Entrate di Rossano in data 2 ottobre 2013 al n. 1876 serie 1T
Coerenze: Confina con Corso Garibaldi , con via Degli Angioini, con proprietà Carboni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.500,00
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da società BENVENUTI in PIZZERIA S.A.S. DI Benvenuto Carmelo & C. con contratto di affitto, stipulato il 05/05/2022, con scadenza il 06/05/2028, registrato il 12/05/2022 a Ufficio Territoriale di Castrovillari ai nn. n.673 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Alla data del sopralluogo l'immobile di proprietà Viceconte Angelo, risulta occupato dalla società BENVENUTI in PIZZERIA S.A.S. DI Benvenuto Carmelo & C. in qualità di fittuario, come da contratto di affitto stipulato in data 05/05/2022

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 27791/2293 del 18/10/2013 IPOTECA IN RIPETIZIONE nascente da DIVISIONE del 15/10/2013 Numero di repertorio 50129/3413;

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154;

contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A29II 57C capitale€17.628,22 Totale€35.256,44;

Grava su Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 2;

ISCRIZIONE NN. 4780/351 del 18/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2013 Numero di repertorio 268 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARI (CS)

A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101

contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C

capitale€59.656,81 Totale€90.000,00

Grava su Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 2 Particella 532 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 19330/15831 del 28/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2022 Numero di repertorio 741 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARI (CS)

A favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice fiscale 09966400963

contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C

Grava su Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 1 Particella 532 Sub. 2

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**, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 , contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A29II 57C, derivante da ISCRIZIONE NN. 27791/2293 del 18/10/2013 IPOTECA IN RIPETIZIONE nascente da DIVISIONE del 15/10/2013 Numero di repertorio 50129/3413 .



Importo ipoteca: 35256,44.

Importo capitale: 17628,22.

La formalità è riferita solamente a Immobile Comune di Castrvillari, Foglio 24 Particella 532 Sub. 2 .

ipoteca **giudiziale**, a favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101, contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, derivante da ISCRIZIONE NN. 4780/351 del 18/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2013 Numero di repertorio 268 emesso da TRJBUNALE Sede CASTROVILLARJ (CS).

Importo ipoteca: 90000,00.

Importo capitale: 59656,81.

Immobili Comune di Castrovillari, Foglio 24 Particella 532 Sub. 2 - Particella 532 Sub. 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 , contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, derivante da TRASCRIZIONE NN. 19330/15831 del 28/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2022 Numero di repertorio 741 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARJ (CS).

Immobili Comune di Castrovillari, Foglio 24 Particella 532 Sub. 2 - Particella 532 Sub. 1.

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:

- A **Viceconte Angelo**, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. I Particella 532 Sub. 2 è pervenuta per atto di divisione del 26/09/2013 Numero di repertorio 57298/12578 Notaio ROMANELLO PASQUALE Sede ROSSANO (CS) trascritto il 03/10/2013 nn. 26214/19190 da potere di VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, VICECONTE MARIA Nata il 18/02/1969 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCMRA69B581157L.
- A **Viceconte Angelo**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. I Particella 532 Sub. 2 Particella 532 Sub. 3 Particella 532 Sub. 4 Particella 532 Sub. 5 Particella 532 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 29/09/1999 Numero di repertorio 118886 Notaio FERRAR! GRAZIADIO MARIA Sede CASTROVILLARI (CS) trascritto il 01/10/1999 nn. 20037/14892 da potere di DE LUCA RAFFAELE Nato il 16/11/1965 a LAINO BORGO (CS) Codice fiscale DLCRFL65S16E417N.
- A **Viceconte Maria e De Luca Raffaele**, la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione e' pervenuta per atto di compravendita trascritto il 03/08/1989 - Registro Particolare205902 Registro Generale 20409 notaio Maria Ferrari Graziadio del 13.7.1989 da potere di Carbone Carmine



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'U.I. oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessio Edilizia n. 1298/88 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data 16/09/1988
- Concessio Edilizia in variante n. 1481/89 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data 26/06/1989
- Autorizzazione n. 1021/89 del 26/06/1989 e concessione edilizia n. 1266/99 del 30 giugno 1999.

Agibilità del 11/09/2012 n. 85

CILA – per Lavori di manutenzione Ordinaria n. pratica 1077 protocollo n.15067 del 16/05/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1298/88** e successive varianti, rilasciata il 16/09/1988

Concessione Edilizia in Variante N. **1481/89** , rilasciata il 26/06/1989

Concessione Edilizia N. **1266/99**, rilasciata il 30/06/1999, agibilità del 11/09/2012 con il n. 85 di protocollo

CILA N. **prot. 231020/2022**, intestata a Viceconte Amgelo, per lavori di per Lavori di Manutenzione Ordinaria, presentata il 16/05/2022 con il n. prot. 231020/2022 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della CILA , per manutenzione ordinaria è stata realizzazta una parete in cartongesso amovibile che divide il locale in zona vendita e zona laboratorio, e che la stessa non è soggetta a variazioni catastali.

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 CASTROVILLARI CORSO CALABRIA 158

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozi a CASTROVILLARI Corso Calabria 158, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELO VICECONTE)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, di cui il piano terra è adibito ad attività commerciale. L'edificio è composto da numeri tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato con strutture portanti in cemento armato e murature di tompagno in mattoni. L'U.I. pignorata posta al piano terra, ha accesso da Corso



Calabria, ed è adibita a laboratorio di cibi d'asporto quali: rosticceria, pizza, fritti, e prodotti da forno. Attualmente il locale è gestito dal sig. Benvenuti Carmelo, affittuario.

Internamente il locale ha un'altezza netta di h= 3,35., e ben rifinito ed è composta da una zona vendita, una cucina laboratorio e un bagno con antibagno.

La zona vendita ed il laboratorio sono divisi da una parete in cartongesso amovibile. Tale parete è stata autorizzata con CILA EDILIZIA , pratica n.1077, per lavori di manutenzione ordinaria, in data 16/05/2022. Le rifiniture del locale si presentano in ottime condizioni, I pavimenti nella zona vendita sono in laminato, quelli della zona laboratorio e bagno sono in monocottura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3.35. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 532 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 79, rendita 820,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO CALABRIA, piano: TERRA, intestato a VICECONTE ANGELO, derivante da Atto di Divisione Notaio Pasquale Romanello, rep.n.57298 stipulato a Rossano in data 26 settembre 2013, registrato all'Ufficio delle Entrate di Rossano in data 2 ottobre 2013 al n. 1876 serie 1T
Coerenze: Confina con Corso Garibaldi , con via Degli Angioini, con proprietà Carboni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

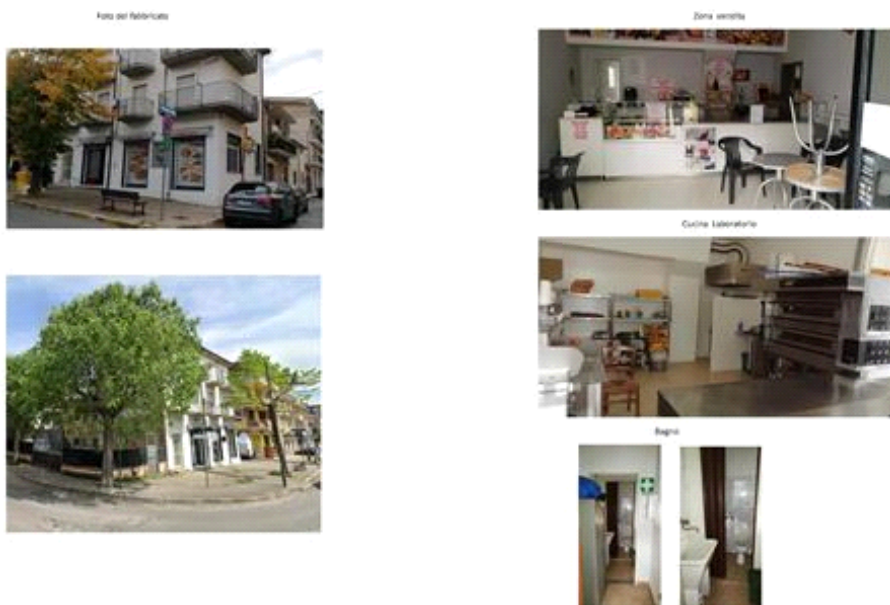
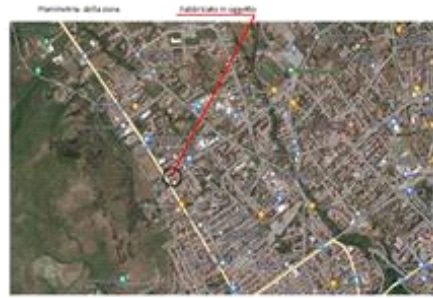


Foto esterne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Istituto Tecnico Alberghiero - Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella è ubicato nella zona periferica residenziale Est della città di Castrivillari, e precisamente sul corso Calabria. Nella zona vi sono attività commerciali, scuole superiori e centro sportivo.

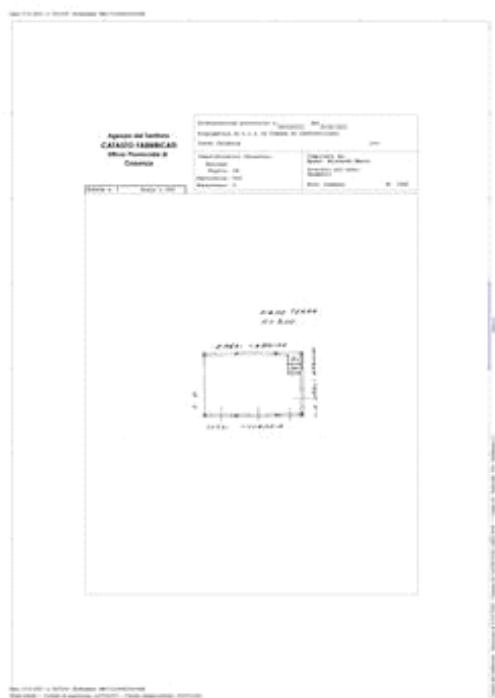
CONSISTENZA:

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

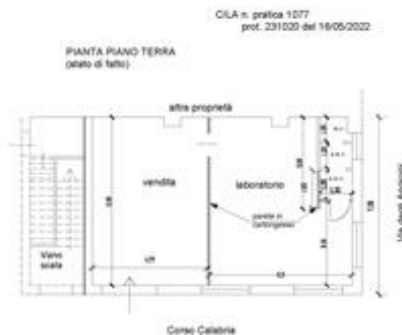
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale al lordo delle murature	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00





Planimetria Catastale



Pianta Piano Terra stato di fatto reale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Locale commerciale al lordo delle murature

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.500,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile.



Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in Euro 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile.

Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in **Euro 1.100,00**.

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	negozio	85,00	0,00	93.500,00	93.500,00
				93.500,00 €	93.500,00 €

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: **€ 93.500,00**

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: **€ 93.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B cantina a CASTROVILLARI Corso Calabria 160, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELO VICECONTE)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano Interrato, di un fabbricato ad uso residenziale, di cui il piano interrato è adibito ad uso magazzino- cantina, il piano terra è adibito ad attività commerciale i piani superiori ad abitazione. L'edificio è composto da numeri tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato con strutture portanti in cemento armato e murature di compagno in mattoni. L'U.I. pignorata posta al piano interrato, ha accesso dalla scala comune, da Corso Calabria, ed un accesso dalla corte. E' adibita aadibita a locale di deposito o cantina.

Internamente il locale ha un'altezza netta di h= 2,47. E' privo di rifiniture , le pareti sono in cemento armato a faccia vista, il pavimento è in cemento, il WC è allo stato rustico, non c'è impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di mt. 2,47. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 532 sub. 1 (catasto fabbricati), rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, piano: T-S1, intestato a Viceconte Angelo nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C
Coerenze: Con Corso Calabria, via degli Angioni, proprietà Carbone

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00
Data della valutazione:	20/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sola Giovanna con contratto di affitto, stipulato il 12/05/2022, con scadenza il 12/05/2032, registrato il 12/05/2022 a Ufficio Territoriale di Castrovillari (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Alla data del sopralluogo l'immobile posto al piano interrato, risulta adibito a locale deposito ed è occupato dalla signora Sola Giovanna in qualità di fittuaria, come da contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 12/05/2022.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 4780/351 del 18/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2013 Numero di repertorio 268 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARJ (CS)

A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101

contro VICECONTE ANGELO nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C

capitale €59.656,81 Totale €90.000,00

Grava su Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 2 Particella 532 Sub. 1

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 , a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 , contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, derivante da ISCRIZIONE NN. 27791/2293 del 18/10/2013 IPOTECA IN RIPETIZIONE nascente da DIVISIONE del 15/10/2013.

Importo ipoteca: 35256,44.

Importo capitale: 17628,22.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Castrovillari , Foglio 24 Particella 532 Sub. 2

ipoteca **giudiziale**, a favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101, contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, derivante da ISCRIZIONE NN. 4780/351 del 18/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/07/2013 Numero di repertorio 268 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARJ (CS).

Importo ipoteca: 90000,00.

Importo capitale: 59656,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di FINO 2 SECURJTISATION SRL Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 , contro VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C, derivante da TRASCRIZIONE NN. 19330/15831 del 28/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2022 Numero di repertorio 741 emesso da TRIBUNALE Sede CASTROVILLARJ (CS)

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:

- A Viceconte Angelo, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 1 Particella 532 Sub. 2 è pervenuta per atto di divisione del 26/09/2013 Numero di repertorio 57298/12578 Notaio ROMANELLO PASQUALE Sede ROSSANO (CS) trascritto il 03/10/2013 nn. 26214/19190 da potere di VICECONTE ANGELO Nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A29II57C, VICECONTE MARIA Nata il 18/02/1969 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCMRA69B58II57L
- A Viceconte Angelo, la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili Castrovillari Foglio 24 Particella 532 Sub. 1 Particella 532 Sub. 2 Particella 532 Sub. 3 Particella 532 Sub. 4 Particella 532 Sub. 5 Particella 532 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 29/09/1999 Numero di repertorio 118886 Notaio FERRAR! GRAZIADIO MARIA Sede CASTROVILLARI (CS) trascritto il 01/10/1999 nn. 20037/14892 da potere di DE LUCA RAFFAELE Nato il 16/11/1965 a LAINO BORGO (CS) Codice fiscale DLCRFL65SI6E417N
- A Viceconte Maria e De Luca Raffaele, la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione e' pervenuta per atto di compravendita trascritto il 03/08/1989 - Registro Particolare205902 Registro Generale 20409 notaio Maria Ferrari Graziadio del 13.7.1989 da potere di Carbone Carmine..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessio Edilizia n. 1298/88 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data16/09/1988

Concessio Edilizia in variante n. 1481/89 rilasciata dal Comune di Castrovillari in data26/06/1989

Autorizzazione n.1021/89 del 26/06/1989 e concessione edilizia n.1266/99 del 30 giugno 1999.

Agibilità del 11/09/2012 n. 85

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 CASTROVILLARI CORSO CALABRIA 160

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CASTROVILLARI Corso Calabria 160, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ANGELO VICECONTE)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano Interrato, di un fabbricato ad uso residenziale, di cui il piano interrato è adibito ad uso magazzino- cantina, il piano terra è adibito ad attività commerciale i piani superiori ad abitazione. L'edificio è composto da numeri tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato con strutture portanti in cemento armato e murature di mattone in mattoni. L'U.I. pignorata posta al piano interrato, ha accesso dalla scala comune, da Corso Calabria, ed un accesso dalla corte. E' adibita a locale di deposito o cantina.

Internamente il locale ha un'altezza netta di $h = 2,47$. E' privo di rifiniture, le pareti sono in cemento armato a faccia vista, il pavimento è in cemento, il WC è allo stato rustico, non c'è impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di mt. 2,47. Identificazione catastale:

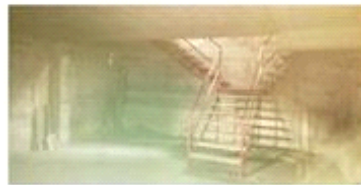
- foglio 24 particella 532 sub. 1 (catasto fabbricati), rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Corso Calabria, piano: T-S1, intestato a Viceconte Angelo nato il 29/01/1967 a SAN SEVERINO LUCANO (PZ) Codice fiscale VCCNGL67A291157C
Coerenze: Con Corso Calabria, via degli Angioni, proprietà Carbone

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

Foto del fabbricato



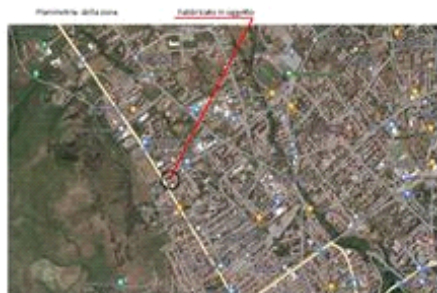
Foto Piano Interrato U.I. Sub 1



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Istituto Tecnico Alberghiero - Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano Interrato, di un fabbricato ad uso residenziale, di cui il piano interrato è adibito ad uso magazzino- cantina, il piano terra è adibito ad attività commerciale i piani superiori ad abitazione. L'edificio è composto da numeri tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato con strutture portanti in cemento armato e murature di tomagno in mattoni. L'U.I. pignorata posta al piano interrato, ha accesso dalla scala comune da Corso Calabria, ed un accesso dalla corte. E' adibita a locale di deposito o cantina.

Internamente l'U.I. ha un'altezza netta di h= 2,47. E' privo di rifiniture , le pareti sono in cemento armato a faccia vista, il pavimento è in cemento, il WC è allo stato rustico, non ci sono impianti elettrico e idrico.

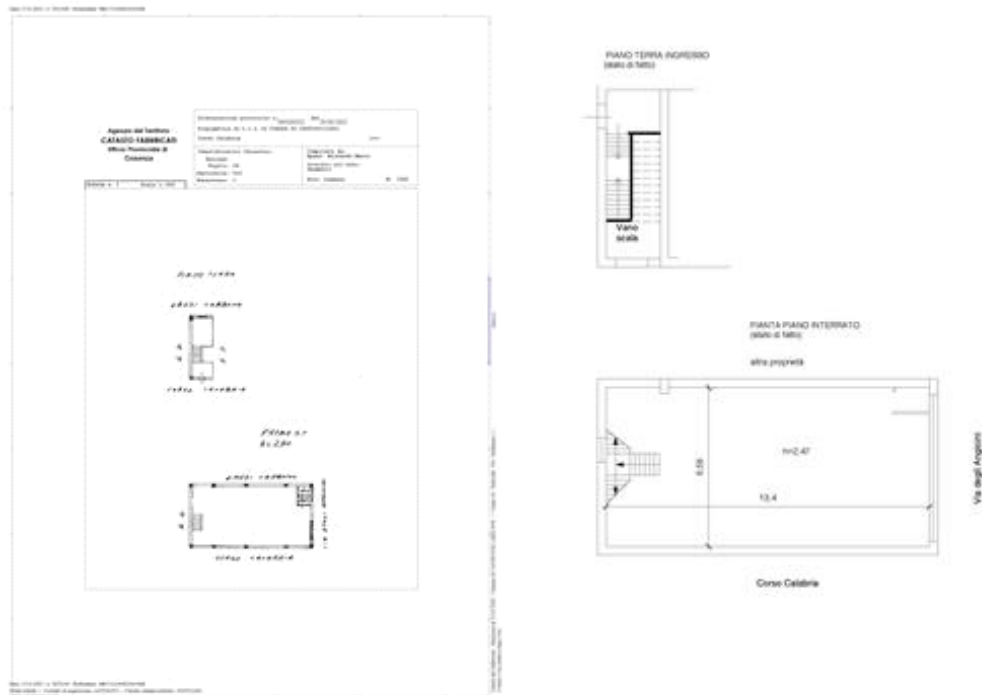
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito -cantina	104,00	x	100 %	=	104,00
Totale:	104,00				104,00





Planimetria scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile.

Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in Euro 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

26.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 26.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 26.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile.

Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in Euro 250,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	cantina	104,00	0,00	26.000,00	26.000,00
				26.000,00 €	26.000,00 €

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: **€ 26.000,00**

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 insolite 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: **€ 26.000,00**

data 20/03/2023



il tecnico incaricato
CATALDO SAVERIO MURACA

