

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paone Alessandro

CUSTODE:

Dott. Antonio Carlo Colaci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R

con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8

telefono: 0983514865

email: archptomei@gmail.com

PEC: paolotomei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
7/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Ponte Nuovo / via Campo Sportivo 29, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 359 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Campo Sportivo snc, piano: 3, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/02/2000 in atti dal 24/02/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE UNITA' ABITATIVE FINITE (n. B01168.1/2000). VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 22/02/2000 SOPRALEVVAZIONE (n. 1515/1986)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,00 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:	€ 115.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.600,00
Data della valutazione:	08/09/2024

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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/09/2004 a firma del Notaio Labonia Guglielmo ai nn. 9987/3296 di repertorio, registrata il 09/09/2004 a Castrovillari al n. 875 Serie 1/T, iscritta il 10/09/2004 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 4709 Registro Generale 25472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 97500.

Importo capitale: 65000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/07/2013 ai nn. 915/2013 di repertorio, trascritta il 17/09/2013 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 17730 Registro Generale 24383, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 20/12/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 1842 di repertorio, trascritta il 05/02/2024 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3276 Registro Generale 3929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 23 febbraio 2024 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco da Perugia. La medesima relazione riporta che "l'immobile oggetto di pignoramento è di titolarità del signor *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto il terreno sul quale è stato edificato quanto d'interesse, con atto rogato dal notaio Cirianni Francesco il 18 settembre 1966".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/09/1966 a firma del Notaio Francesco Cirianni al n. 19613 di repertorio, trascritto il 23/11/1966 a Cosenza ai nn. 19278/38974. Il titolo è riferito al terreno in Cassano foglio 31 particella 20-i (236 mq) sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di interesse

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 1371, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra, presentata il 13/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 1371 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 1943, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione dei piani terzo e quarto, presentata il 10/12/1986 con il n. 19474 di protocollo, rilasciata il 19/10/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: balconi sul prospetto est non rappresentati negli elaborati - relativi ai piani inferiori - allegati al Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 1371 e nella planimetria del bene presente in banca dati catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per redazione e presentazione istanza permesso di costruire in sanatoria: €.1.000,00

Al fine di reperire la documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza in data 6 marzo 2024 è stata trasmessa tramite SUE richiesta di accesso agli atti (prot. n. 174274/2024) al Comune di Cassano allo Jonio.

Dalla documentazione messa a disposizione del CTU dall'ufficio tecnico comunale (allegato n. 5) è

stato quindi constatato che:

- in data 13 agosto 1968 il Sig. [REDACTED] avanzato presso il Comune di Cassano allo Jonio istanza per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione presso il Rione Ponte Nuovo, su suolo pervenutogli con atto rep. n. 19613 ricevuto dall' [REDACTED] in data 18 settembre 1966. Il progetto presentato prevedeva la realizzazione di un fabbricato, con struttura portante in muratura di mattoni pieni, sviluppato su tre livelli fuori terra (magazzini al pian terreno, n. 2 abitazioni ai piani superiori);
- in data 31 agosto 1968 il Comune di Cassano allo Jonio ha rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 1371;
- in data 11 settembre 1968 l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza ha rilasciato autorizzazione a costruire prot. n. 31405;
- i lavori hanno avuto inizio in data 2 ottobre 1968 e sono stati ultimati in data 16 luglio 1970 come notificato dalle rispettive comunicazioni;
- in data 10 dicembre 1986 il Sig. [REDACTED] presentato domanda di condono prot. n. 19474 tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la sopraelevazione di un terzo piano (quarto fuori terra) - costituente il bene oggetto di pignoramento immobiliare - sul preesistente fabbricato sito nel Rione Campo Sportivo. La documentazione necessaria al completamento dell'istruttoria della pratica di condono (priva di elaborati grafici e comprendente documentazione fotografica, perizia giurata, certificato di idoneità statica, versamenti degli oneri concessori) è stata integrata in data 13 aprile 2000 con il prot. n. 4877;
- in data 19 ottobre 2000 è stata quindi rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria (pratica n. 1943).

L'assenza, all'interno del fascicolo della pratica di condono, di elaborati grafici relativi al piano oggetto di interesse (terzo) non ha consentito di effettuare un confronto con lo stato attuale dei luoghi al fine di verificarne la conformità edilizia ed urbanistica.

Le uniche attività di riscontro sono state eseguite rispetto alle planimetrie dei piani inferiori allegate all'originario Nulla Osta del 1968 (per quanto attiene all'ingombro dell'abitazione) ed alla planimetria catastale del bene depositata in catasto in data 23 febbraio 2000 (per quanto riguarda la sua distribuzione interna).

Le sole difformità riscontrate riguardano il prospetto posteriore dell'edificio in corrispondenza del quale è stata rilevata la presenza di n. 2 balconi di dimensioni 3.30 m x 1.00 m ciascuno (peraltro presenti anche al piano sottostante), non riportati negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale.

Per completezza di trattazione si fa presente che, relativamente al balcone sul prospetto principale dagli elaborati dei piani primo e secondo relativi al progetto presentato nel 1968 il medesimo avrebbe dovuto avere dimensioni inferiori rispetto a quanto effettivamente realizzato. Al contrario nella documentazione fotografica allegata all'istanza di condono del piano terzo e nella planimetria catastale del bene l'estensione del balcone è conforme allo stato dei luoghi.

La realizzazione di un nuovo balcone, riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia per come definito all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001, comporta un'alterazione della conformazione dell'edificio con la conseguente necessità di essere realizzata mediante il regime proprio del permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate è quindi necessario verificare la conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

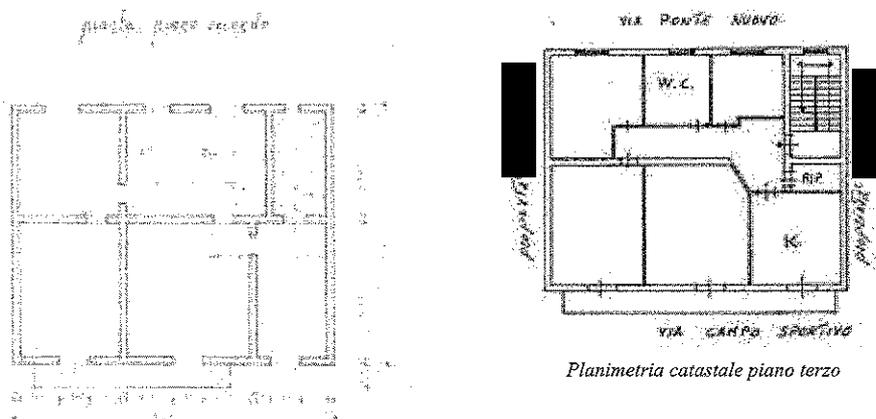
Seppur le modifiche in trattazione non abbiano comportato incrementi della volumetria dell'edificio, lo scrivente ritiene necessario un approfondimento in merito ad eventuali alterazioni delle distanze con i manufatti prospicienti.

Con l'emanazione del Regolamento Edilizio Tipo nazionale (DPCM 20 ottobre 2016) è stata introdotta, innovando, la definizione generale di "distanze" di cui alla voce n. 30 del relativo Allegato A: "lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta". Si fa quindi riferimento al concetto di sagoma da cui calcolare il rispetto della distanza prescritta (senza distinzioni), la cui definizione viene inserita nel medesimo provvedimento alla voce n. 18: "conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m".

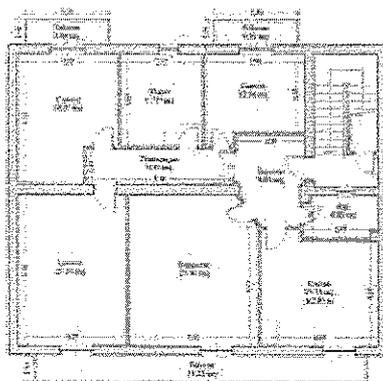
Dall'insieme di queste definizioni emerge quindi che la sagoma da cui computare le distanze (di ogni tipo), non debba tenere conto di qualsiasi tipo di sporto o aggetto (balconi compresi, quindi) non superiori a 1,50 metri.

Essendo l'aggetto dei balconi rilevati presso il bene oggetto di interesse di 1.00 m, si può concludere che i medesimi non hanno comportato un'alterazione delle distanze con i manufatti limitrofi, risultando quindi sanabili.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.



Planimetria piano secondo - Nulla Osta n. 1371 del 31/08/1968



Planimetria stato attuale - piano terzo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

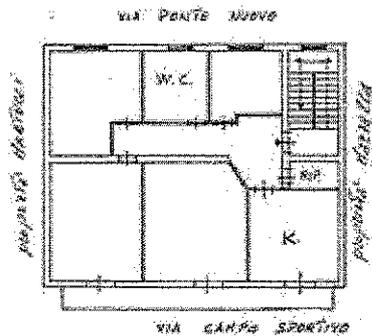
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: balconi prospetto est non riportati in planimetria catastale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale per aggiornamento planimetria

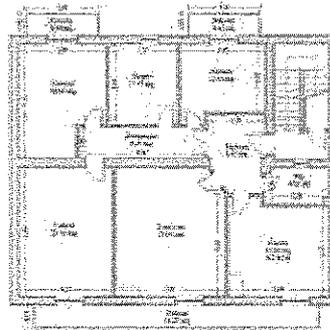
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per redazione e presentazione variazione catastale: €.250,00
- tributi Agenzia delle Entrate per approvazione variazione catastale: €.50,00



Planimetria catastale attualmente in banca dati



Planimetria stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

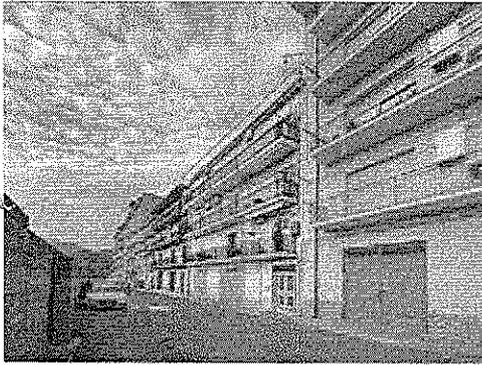
appartamento a CASSANO ALLO IONIO via Ponte Nuovo / via Campo Sportivo 29, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza.

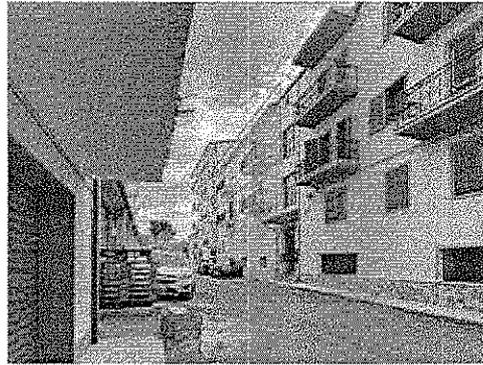
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 359 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Campo Sportivo snc, piano: 3, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/02/2000 in atti dal 24/02/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE UNITA' ABITATIVE FINITE (n. B01168.1/2000). VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 22/02/2000 SOPRAELEVAZIONE (n. 1515/1986)

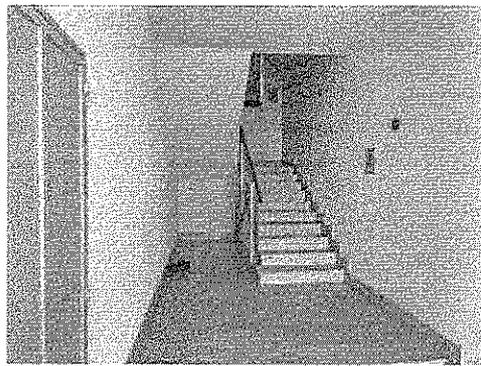
L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968.



Prospetto principale - lato ovest



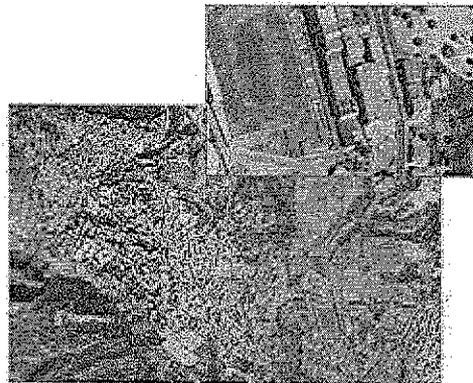
Prospetto posteriore - lato est



Vano scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Cassano allo Jonio - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★

servizi:

neliz media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato presso il rione Ponte Nuovo, nell'area meridionale del territorio comunale di Cassano allo Ionio, nelle immediate vicinanze del campo sportivo "Pietro Toscano" e dell'Hospice "San Giuseppe Moscati". Vi si giunge dalla Strada Provinciale 163 svoltando su via Nicola Calipari in direzione Lauropoli/Sibari.

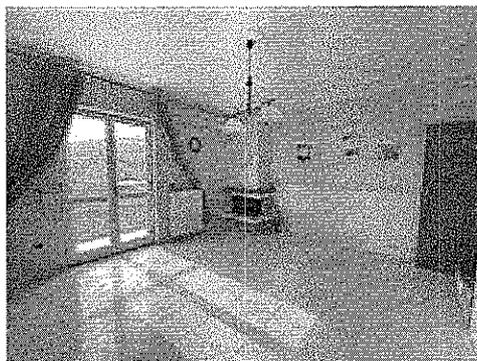
Il fabbricato, con struttura in muratura portante, consta di quattro livelli fuori terra (dalla documentazione reperita i piani terra, primo e secondo sarebbero stati realizzati a partire dal 1968; il piano terzo e la copertura risalgono invece al periodo compreso tra gli anni 1977 e 1983).

L'abitazione identificata con il subalterno 4, occupante l'intero piano terzo, si compone di un'ampia cucina abitabile con camino, soggiorno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio, per una superficie calpestabile di circa 137 mq (altezza netta interna 2.80 m). Sono presenti tre balconi, il maggiore dei quali si sviluppa lungo tutta la facciata principale.

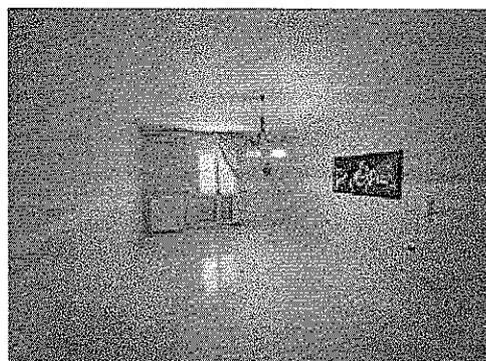
Seppur l'edificio goda di soli due affacci, i vani dell'abitazione dispongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Il livello delle finiture è apprezzabile. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è buono.



Cucina



Cucina



Camera



Disimpegno



Servizio igienico



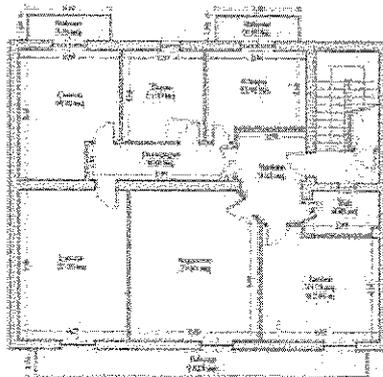
Servizio igienico

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata (allegato n.8)	167,00	x	100 %	=	167,00
Totale:	167,00				167,00



Planimetria stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata ricorrendo al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona centrale (centro storico e aree limitrofe, via IV Novembre, Piazza Umberto

I, Lauropoli) del comune di Cassano allo Ionio, i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile, valori di mercato compresi tra 580 e 770 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra 400 e 600 euro/mq.

Dalle ricerche effettuate (allegato n. 9) è stata individuata per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima una richiesta media di 790 euro/mq.

Sulla base delle indagini svolte, in considerazione dell'epoca di realizzazione, del sistema costruttivo, delle finiture e dello stato conservativo del bene si ritiene congruo ai fini della stima adottare un valore di 700.00 euro/mq (corrispondente approssimativamente al valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,00 x 700,00 = 116.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Ionio

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	167,00	0,00	116.900,00	116.900,00
				116.900,00 €	116.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.600,00**

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: **€. 115.600,00**

data 08/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei