



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA  
POP NPLS 2018 S.R.L.


DEBITORE



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con Tribu Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

**Francesco Borromeo**

CF:BRRFNC77E21C002R

con studio in TERRANOVA DA SIBARI (CS) VIA T. CAMPANELLA, 11

telefono: 0981957009

email: francescoborromeo@libero.it

PEC: francesco.borromeo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
109/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari snc, frazione Laghi di Sibari, quartiere Complesso Edilizio Residenziale "Oleandro", della superficie commerciale di 59,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto, è situato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da n. 4 unità immobiliari tutte destinate ad abitazione con corte esclusiva, ingresso indipendente e disposte su un unico livello con soprastante copertura. Detto fabbricato, a sua volta fa parte del Complesso Edilizio Residenziale "Oleandro".

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è composta da Ambiente unico dotato di angolo cottura (mq 27.02), Bagno (mq 3.36) e Camera da Letto (mq 11.73) e Corte Esclusiva (mq 96.00).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 245 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro. indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: Terra, intestato a [REDACTED] - Trascrizione n. 24292.2/2022 Reparto PI di COSENZA in atti dal 04/10/2022  
Coerenze: confina con corte esclusiva, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]
- foglio 69 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 96 mq. indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] Registrato in data 01/08/2022 - Trascrizione n. 24292.2/2022 Reparto PI di COSENZA in atti dal 04/10/2022  
Coerenze: Confina con stessa ditta, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] ex P.IIa 245 sub 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,23 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.617,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.617,09
Data della valutazione:	22/03/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 21/11/2023, lo scrivente Ctu unitamente al Custode Giudiziario Dott.

Alessandro Lasso hanno effettuato le operazioni peritali presso il suddetto immobile, durante le stesse si è appurato che l'immobile in oggetto risulta disabitato, negli anni passati è stato utilizzato per le vacanze estive.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sugli immobili identificati ai punti precedenti, risultano presenti le formalità pregiudizievoli qui di seguito descritte:

4.1) Ipoteca Giudiziale trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576/589 nascente da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2018 Repertorio n. 547 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di Banca di Imola Spa con sede a Imola (BO), codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]. Totale € 200.000,00 gravante sui beni in oggetto.

4.2) Ipoteca Giudiziale trascritta il 06/03/2018 ai nn. 5576/590 nascente da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2018 Repertorio n. 13639 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di Banca di Imola Spa con sede a Imola (BO), codice fiscale 00293070371

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]  
Totale € 200.000,00 gravante sui beni in oggetto.

4.3) Ipoteca Giudiziale trascritta il 16/09/2020 ai nn. 20941/1784 nascente da Ordinanza di Condanna del 15/10/2018 Repertorio n. 193 emesso dal Tribunale di Castrovillari a favore di Associazione Laghi di Sibari, codice fiscale 00460350788 contro [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] capitale € 24.611,41 Totale € 30.000,00 gravante sull'immobile censito con Foglio 69 Particella 245 sub 4 oggetto della presente relazione.

4.4) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 13/10/2023 ai nn. 32299/25437, Repertorio n. 1358 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari a favore di POP NPLS 2018 SRL, sede Conegliano (TV), codice fiscale 04952350264 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], gravante sui beni in oggetto.

Quanto sopra riportato è stato desunto dalle ispezioni ipotecarie eseguite il 18/03/2024.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. *Donazioni giudiziali o altre trascrizioni giudiziali. Nessuna.*
- 4.1.2. *Contingenti o incommutati, privi di assegnazione casa coniugale. Nessuna.*
- 4.1.3. *ATI di assicurazione biennale. 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. *Isenzioni. Nessuna.*
- 4.2.2. *Pagamenti o altre scatenze di tallimento. Nessuna.*
- 4.2.3. *Altre ipoteche. Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso. Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 268,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.396,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.348,00
Ulteriori avvertenze:	

In data 15/01/2024, lo scrivente Ctu ha richiesto all'Amministratore sig. [REDACTED] un prospetto indicante i costi annuali di gestione condominiale e relative quote, i costi annuali della custodia, l'ammontare di eventuali pagamenti in sospeso e l'ammontare di eventuali altre spese.

In data 18/03/2024 il suddetto amministratore ha inviato una mail allo scrivente contenente l'indicazione delle seguenti somme:

Quota condominiale ordinaria € 268,00

Pagamenti in sospeso € 1.348,00

Quota straordinaria innalzamento Darsena approvata il 12/02/2023 € 4.396,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli Immobili oggetto della presente stima sono pervenuti al signor [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza della Successione di [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a Lugo (RA) e deceduta il 30/06/2001, registrata a Lugo (RA) in data 03/12/2001 al n. 42 volume 531 e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in forza della Successione Ex Lege di [REDACTED], nato il [REDACTED] e [REDACTED], registrata a Ravenna (RA) in data 01/08/2022 al n. 337482 volume 88888.

Risulta inoltre essere stata trascritta in data 10/03/2003 ai nn. 6689/5042 l'accettazione tacita dell'eredità in morte della signora [REDACTED] da parte di [REDACTED] con atto Notaio Plessi del 28/01/2003.

Gli stessi beni erano pervenuti alla signora [redacted] sopra generalizzata, mediante Atto di Compravendita del Notaio Placco del 23/08/1988 repertorio n. 70415, raccolta n. 18231, per acquisto dalla società [redacted]

Si segnala inoltre Preliminare di Compravendita del 31/08/2022, numero di repertorio 3009/2562 del Notaio Bertucci trascritto il 01/09/2022 ai nn. 26173/21692 a favore di [redacted] e contro [redacted] avente per oggetto la quota dell'intera proprietà sia degli immobili in oggetto che di non altri immobili non interessati dalla presente.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In data 22/12/2023 lo scrivente Ctu ha presentato al Comune di Cassano allo Jonio, richiesta per ricevere copia della Concessione Edilizia n. 3457/3376 del 07/09/1981 e relativi elaborati grafici inerenti l'unità abitativa in oggetto contraddistinta con il n. 55/C, nonché copia di eventuali altri titoli edilizi inerenti lo stesso immobile.

In data 29/01/2024, l'Ufficio competente ha rilasciato allo scrivente la documentazione richiesta, consistente nella Concessione edilizia sopra indicata completa di elaborati grafici e l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Cassano Jonio in data 02/09/1983.

Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune si evince che all'interno non è presente un tramezzo, pertanto, l'unità immobiliare in oggetto dovrebbe essere sottoposta a Cila in Sanatoria con una spesa complessiva di circa 1.600,00 euro compreso gli oneri da versare al Comune.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona G6 - zona turistica già convenzionata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 03/11/2023, all'interno vi è la stessa lieve differenza con gli elaborati progettuali consistente nella mancata realizzazione di un tramezzo.

Si precisa inoltre che sulla Mappa Catastale la corte di pertinenza viene identificata con il numero 520, mentre dalla consultazione delle Visure Catastali, nonché della Certificazione Notarile si evince che la stessa corte di pertinenza è identificata con Foglio 69 Particella n. 520 sub 1 (Ex P.lla 248 sub 8).

Sulla base di quanto sopra illustrato, si precisa che andrebbe presentata sia una Variazione Catastale per diversa distribuzione spazi interni che un'istanza inerente l'aggiornamento della Mappa, con una spesa complessiva di circa 800,00 euro.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: disposizione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e oneri: € 1.600,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: disposizione interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e oneri: € 800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO CONTRADA LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE  
LAGHI DI SIBARI, QUARTIERE COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE  
"OLEANDRO"

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO Contrada Laghi di Sibari snc, frazione Laghi di Sibari, quartiere Complesso Edilizio Residenziale "Oleandro", della superficie commerciale di 59,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto, è situato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da n. 4 unità immobiliari tutte destinate ad abitazione con corte esclusiva, ingresso indipendente e disposte su un unico livello con soprastante copertura. Detto fabbricato, a sua volta fa parte del Complesso Edilizio Residenziale "Oleandro".

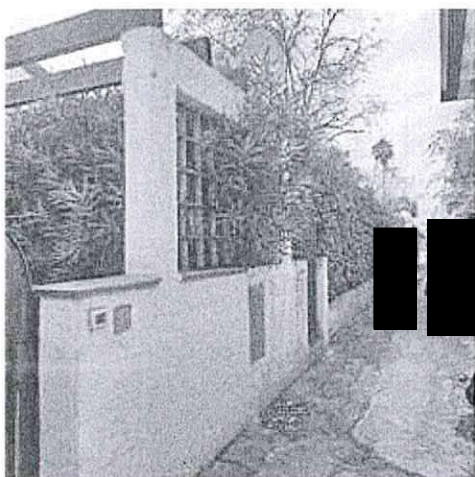
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è composta da Ambiente unico dotato di angolo cottura (mq 27.02), Bagno (mq 3.36) e Camera da Letto (mq 11.73) e Corte Esclusiva (mq 96.00).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

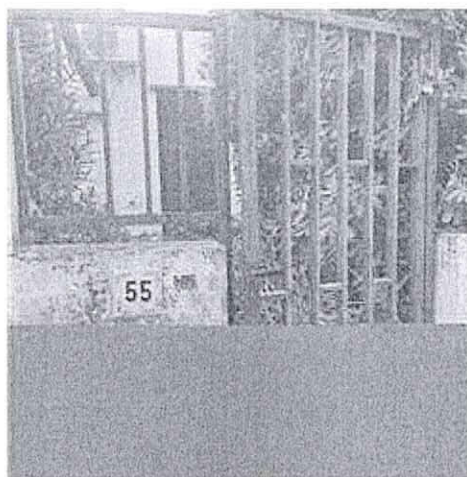
- foglio 69 particella 245 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del [REDACTED] sede [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 337482 registrato in data 01/08/2022 - Trascrizione n. 24292.2/2022 Reparto PI di COSENZA in atti dal 04/10/2022  
Coerenze: confina con corte esclusiva, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] - [REDACTED]
- foglio 69 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 96 mq, indirizzo catastale: Contrada Laghi di Sibari, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di FUZZI ALDO del [REDACTED] Sede [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 337482 registrato in data 01/08/2022 - Trascrizione n. 24292.2/2022 Reparto PI di COSENZA in atti dal 04/10/2022  
Coerenze: Confina con stessa ditta, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] - [REDACTED] ex P.IIa 245 sub 8

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

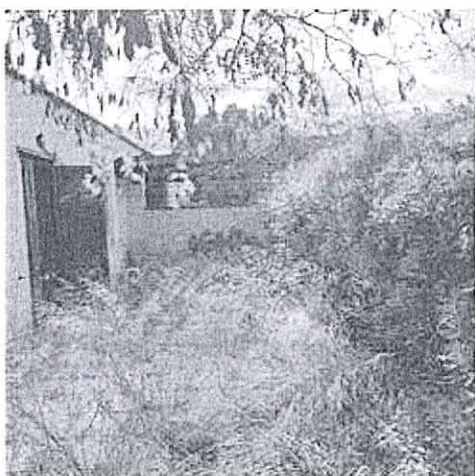




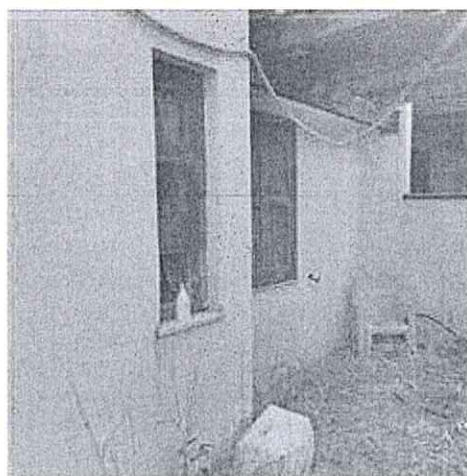
*Foto Esterna*



*Foto Esterna*



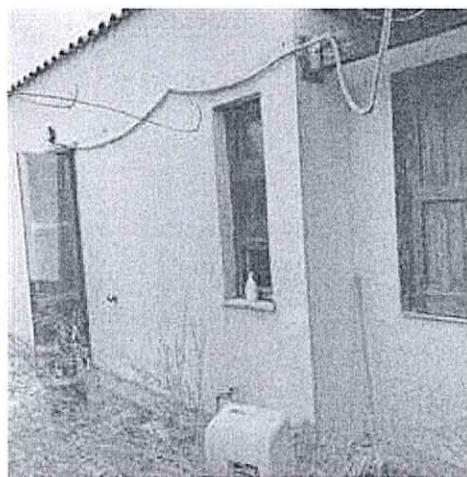
*Foto Esterna*



*Foto Esterna*



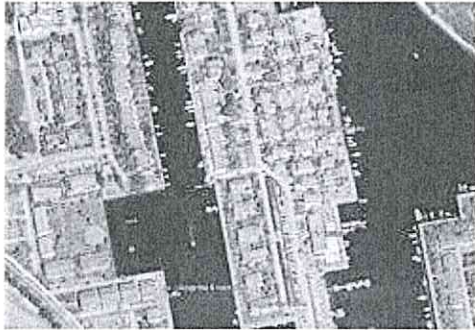
*Foto Esterna*



---

DESCRIZIONE DELLA ZONA

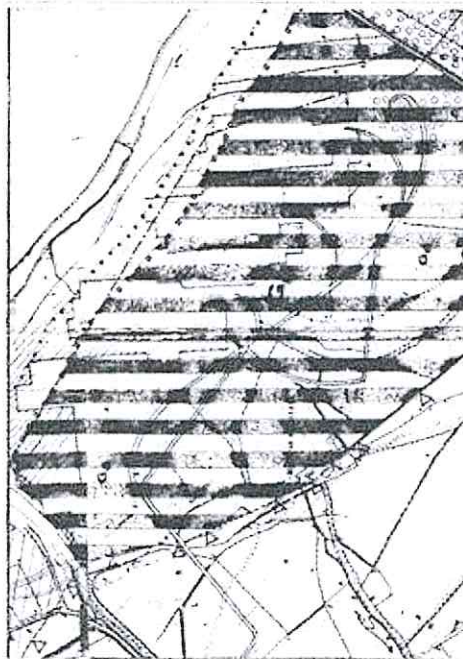
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano allo Jonio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo di Sibari e Scavi di Sibari.



Stralcio Aerofotogrammetrico



Stralcio con sovrapposizione catastale



Stralcio Prg

QUALITÀ RATING INTERNO IMMOBILI

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



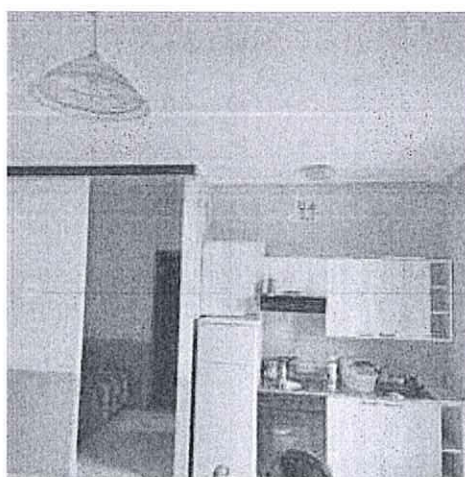
DESCRIZIONE DELL'OPERA

Le rifiniture sono di ordinaria qualità e consistono in infissi in legno, intonaci, tinteggiatura, impianto idrico, impianto elettrico, climatizzatore, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, porte interne in legno e ringhiere in ferro.

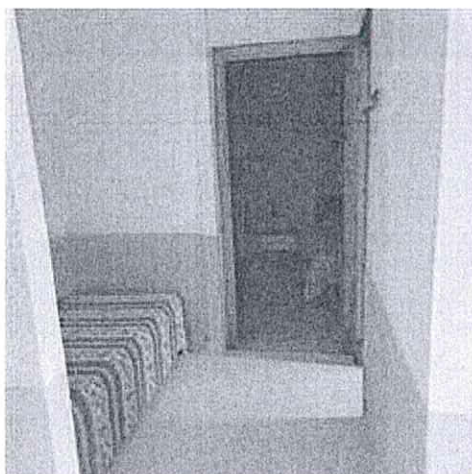
In merito allo stato di conservazione, da quanto si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, risulta accettabile ad eccezione degli infissi e della manutenzione della corte di pertinenza.



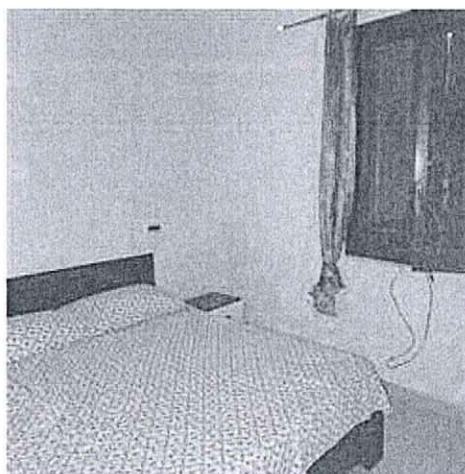
*Foto Interna*



*Foto interna*



*Foto Interna*



*Foto Interna*

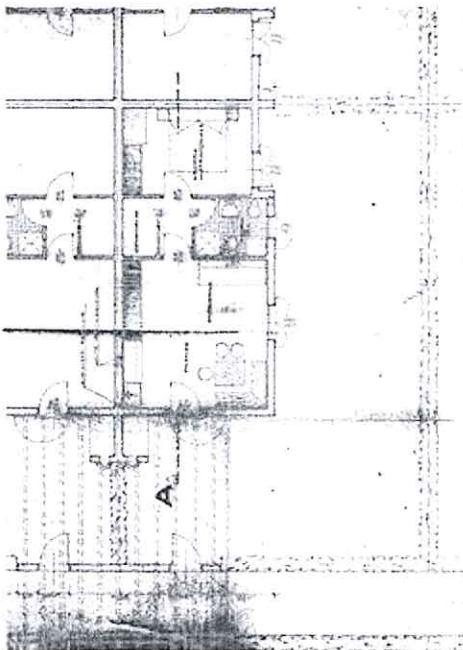


CONSISTENZA

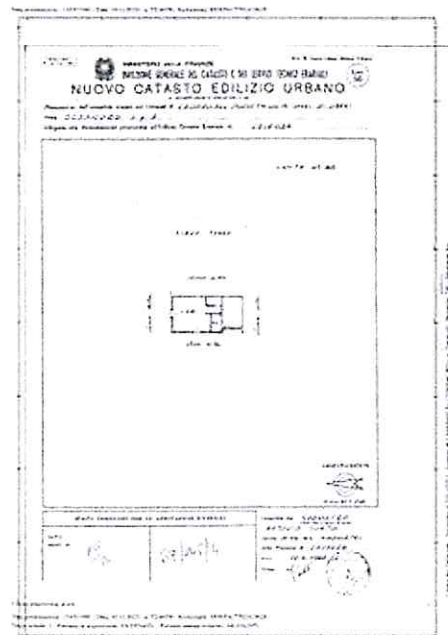
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Rilevata	49,63	x	100 %	=	49,63
Corte Esclusiva	96,00	x	10 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>145,63</b>				<b>59,23</b>



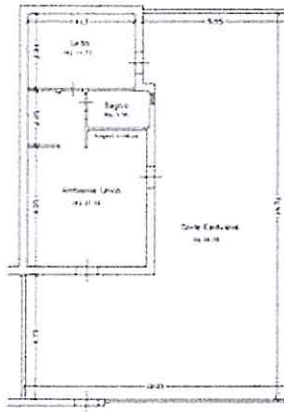
Pianta di Progetto



Planimetria Catastale



Piano Terra  
H= 2,65 m  
Superficie Lorda mq 48,63



Planimetria di Rilievo

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE

Essendo venuto a conoscenza del più probabile Valore di Mercato di immobili simili a quello in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla “stima per confronto diretto o comparativa”, che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue:  $SV : SS = VX : SF (+A - D)$

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

In numeri € 193.000,00: mq 187,00 = X : mq 59,58 da cui:

$$X = € 193.000,00/mq 187,00 = € 1.032,08$$

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 59,23 x 1.032,08 = 61.130,10

##### DETERMINAZIONE ADEGUAMENTI DEI VALORI

descrizione	importo
Riduzione del 10% per lo stato di manutenzione degli infissi e della corte.	-6.113,01

RIF. PI. A. R. VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 55.017,09
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 55.017,09

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione è ubicato nella località turistica "Laghi di Sibari" nel Complesso Edilizio Residenziale "Oleandro". La stessa zona è prettamente destinata ad abitazione e attività commerciali. Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione.

Si è proceduto quindi alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, ed inoltre: annunci immobiliari

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):

RIPARTIZIONE VALUTAZIONE DI MERITO DEL LOTTO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	villetta a				
A	schiera laterale	59,23	0,00	55.017,09	55.017,09

55.017,09 €

55.017,09 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni in oggetto non risultano comodamente divisibili, in quanto trattandosi di un ingresso indipendente con corte esclusiva, la divisione comprometterebbe la commerciabilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.617,09

**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: €. 52.617,09

data 22/03/2024

il tecnico incaricato  
Francesco Borromeo