



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Dott. Franco SANTORO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Mirella SALCINA

CF:SLCMLL70H57D005Y
con studio in ROMA (RM) via Veientana
telefono: 3386086002
email: m.salcina@libero.it
PEC: m.salcina@pec.libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Mirella SALCINA
Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
118/2021

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SPEZZANO ALBANESE Viale Gennaro Cassiani (indirizzo catastale) con accesso da Via Vittorio Vattimo n. 30, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato, per un totale di 5 piani: il piano terra e quello interrato hanno destinazione magazzino, gli altri piani hanno destinazione residenziale.

L'epoca di realizzazione del fabbricato risale agli anni 1990/1993.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 825 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Gennaro Cassiani, snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina: a Sud, con Via V. Vattimo, a Nord, con corte stessa ditta, ad Est, con spazio condominiale e ad Ovest, con vano scala.

L'indirizzo catastale risulta errato; l'indirizzo esatto è: Via Vittorio Vattimo n. 30

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.300,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.470,72
Data della valutazione:	14/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

E' stato eseguito l'accesso forzoso all'immobile, in data 10 giugno 2022, concordato dal Dott. Franco Santoro, nella sua qualità di Custode Giudiziario; al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava vuoto e disabitato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Ipoteca volontaria, stipulata il 29/12/2003 - Registro Particolare 4966 - Registro Generale 32096; a firma di Notaio Stefano Camilleri - Repertorio 23087/8273 del 22/12/2003, registrata il 24/12/2003 all'Ufficio Provinciale di Cosenza al n. 1509 serie T

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 - Registro Particolare 20461 - Registro Generale 25460 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE DI CASTROVILLARI Repertorio 1194 del 22/07/2021

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita .

Atto di Compravendita rogato dal Notaio Stefano Camilleri, in data 22/12/2003 (Repertorio N. 23086/8272 trascritto il 29.12.2003 ai nn. 23737/32095)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di acquisto , con atto stipulato il 13/11/1998.

Atto di acquisto stipulato il 13/11/1998 a firma di Notaio Sergio Cappelli (rep. 19510) trascritto il

09/12/1998 a Cosenza ai nn. 24915 R.G. e 19200 R.P. Si segnala che non risulta essere eseguita la voltura dipendente dall'Atto in Notar Cappelli del 13.11.98 rep.19510 Reg. ad Acri il 3.12.98 n.844 e trascritto il 09/12/1998 a Cosenza ai nn. 24915 R.G. e 19200 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto , con atto stipulato il 15/05/1992.

Atto di acquisto stipulato il 15/05/1992 a firma di Notaio Leucio Gisonna (rep. 126627) trascritto il 27/05/1992 a Cosenza ai nn. 12978 R.G. e 11142 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **463**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità **non ancora rilasciata**.

A seguito delle richieste di accesso agli Atti presentate presso gli Uffici del Comune di Spezzano Albanese, si sono ottenuti i seguenti riscontri, in merito a Licenze e/o Autorizzazioni rilasciate per il fabbricato in oggetto: Concessione Edilizia Prot. n. 463 del 14.03.1990 al n. 1164 - N. O. Genio Civile Prot. n. 13527 del 09.08.1989.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RB1. Specificatamente, l'area di interesse, rispetto al P.R.G. vigente, è individuata come Zona territoriale RB1 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistica-edilizia - Art. 14 del PRG). Norme tecniche di attuazione ed indici: If (fabbricabilità fondiaria) = 2,5 mc/mq H (altezza massima) = 11,5 ml N (numero di piani) = 3 + mansarda e/o seminterrato o cantinato Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento o arretramento in funzione degli spazi da destinare ad uso pubblico: in assenza 3 ml Df (distacco tra i fabbricati) = 11,5 ml con un minimo di 10 ml quando prospicienti su spazi pubblici per H < 11,5; ammesso Df=H Dc (distacco dai confini) = 5,75ml; sempre e comunque 1/2 di H P (parcheeggi uso pubblico) = 1 mq/10mc di edificato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale (riguardante l'intero fabbricato), risulta non conforme al Progetto approvato. In particolare, sono state rilevate la seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Diritti di segreteria per C.I.L.A.: €200,00 Tecnico per pratica: €800,00 Sanzione pecuniaria stabilita dal Comune: €516,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria : €1.516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi, risulta catastalmente non conforme. Difformità rilevate: 1) sulla parete divisoria, tra

cucina e salone, è presente una porta non indicata nella planimetria catastale; 2) Nel corso del sopralluogo si è accertato il mancato allineamento della particella, tra 'Catasto terreni' (part. 556) e 'Catasto fabbricati' (part. 825); è necessario pertanto procedere con la rettifica dei dati al Catasto Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica catastale (Docfa) e rettifica dei dati L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Imposta catastale + parcella tecnico: €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria catastale (Docfa) e rettifica dei dati: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenze rilevate in merito all'indirizzo: Atto di Pignoramento = Viale Unione Sovietica; Visura catastale = Viale Gennaro Cassiani; Documentazione Ufficio Tecnico = Via Vittorio Vattimo n. 30. L'indirizzo accertato dell'immobile è: = Via Vittorio Vattimo n. 30. Incongruenze rilevate in merito all'identificazione catastale: Atto di Pignoramento (Catasto fabbricati) = Foglio 21 – p.lla 825 – sub. 6; Visura catastale (Catasto fabbricati) = Foglio 21 – p.lla 825 – sub. 6; Doc. Ufficio Tecnico (Catasto terreni) = Foglio 21 – p.lla 556. Nel corso del sopralluogo si è accertato il mancato allineamento della particella, tra 'Catasto terreni' (part. 556) e 'Catasto fabbricati' (part. 825).

L'immobile risulta .

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIALE GENNARO CASSIANI (INDIRIZZO
CATASTALE) CON ACCESSO DA VIA VITTORIO VATTIMO N. 30

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Viale Gennaro Cassiani (indirizzo catastale) con accesso da Via Vittorio Vattimo n. 30, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato, per un totale di 5 piani: il piano terra e quello interrato hanno destinazione magazzino, gli altri piani hanno destinazione residenziale.

L'epoca di realizzazione del fabbricato risale agli anni 1990/1993.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

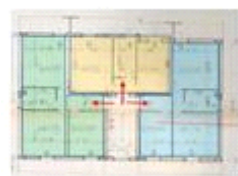
- foglio 21 particella 825 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Gennaro Cassiani, snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina: a Sud, con Via V. Vattimo, a Nord, con corte stessa ditta, ad Est, con spazio condominiale e ad Ovest, con vano scala.

L'indirizzo catastale risulta errato; l'indirizzo esatto è: Via Vittorio Vattimo n. 30



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Piano di progetto approvato con Concessione Edilizia N. 463 del 24/03/1990 al n. 1244, che prevede la realizzazione di n. 3 appartamenti per piano.



Piano dell'appartamento visto attuale su ogni piano sono presenti due appartamenti, ad eccezione del piano mansarda con un solo appartamento.

Sulla parete è presente una porta non indicata nella planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano - Rossano, San Demetrio Corone, Terranova da Sibari e Tarsia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Fig. 02: Inquadramento planimetrico catastale dell'immobile pignorato



Prospetto su Via V. Vattimo



Prospetto su spazio condominiale angolo Via V. Vattimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'immobile si accede percorrendo la strada principale, Viale Gennaro Cassiani (ex Viale Unione Sovietica), da cui ci si immette su Via V. Vattimo; al civico 30, si trova il portone d'ingresso allo stabile, caratterizzato da due ante in ferro e vetro.

L'appartamento in oggetto, è ubicato al P. 1° del fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e solai di piano latero-cementizi; la copertura è a falda inclinata e le finiture esterne sono ad intonaco civile, tinteggiato di bianco.

Le condizioni esterne, di manutenzione e conservazione, del fabbricato, pur risultando nel loro complesso buone, evidenziano tuttavia, la necessità di opportuni interventi di manutenzione straordinaria, quali: revisione e rifacimento di frontalini, balconi e sottobalconi, che in alcuni punti risultano ammalorati.

Salendo le due rampe del vano scala comune, si arriva al pianerottolo dell'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione, con superficie lorda di circa mq 98 che si sviluppa su un unico livello (con altezza interna di 2,70 m).

La dislocazione interna comprende: zona ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e 2 balconi.

Componenti edilizie

- Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno e una parete della cucina, invece, sono rivestite con maioliche di ceramica;
- infissi esterni: di buona fattura, in legno, protetti da avvolgibili in PVC;
- portone d'ingresso: del tipo blindato, rivestito con una lastra di compensato laminato color noce scuro;
- porte interne: in stile inglese, ad un'anta battente con struttura in legno, caratterizzata da una griglia regolare che ospita riquadri in vetro.
- pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura di dimm. 40 x 40 cm, colore beige chiaro; in bagno, sono presenti mattonelle in ceramica di dimm. di cm 20 x 20, applicate anche come rivestimento sulle pareti, fino ad un'altezza di circa due metri.

A servizio dell'appartamento vi sono due balconi: uno con affaccio sul prospetto principale di Via V. Vattimo; il secondo, invece, sul lato posteriore del fabbricato.

Nel complesso, l'unità immobiliare al suo interno si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; si segnala la presenza di una macchia di umidità, non più attiva, sul soffitto del bagno.

L'immobile, disabitato al momento del sopralluogo, usufruisce dei servizi comunali, ed è allacciato alle utenze necessarie alla civile abitazione: impianto idrico, impianto fognario, impianto elettrico sotto traccia, impianto citofonico (al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano staccate).

L'appartamento:

- è dotato di impianto di riscaldamento (attualmente non in uso);
- è servito dalla rete di distribuzione del gas metano;
- la produzione di ACS avviene mediante l'utilizzo di scaldabagni elettrici.

CLASSE ENERGETICA:



[155.63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7814229000127010 registrata in data 13/07/2022

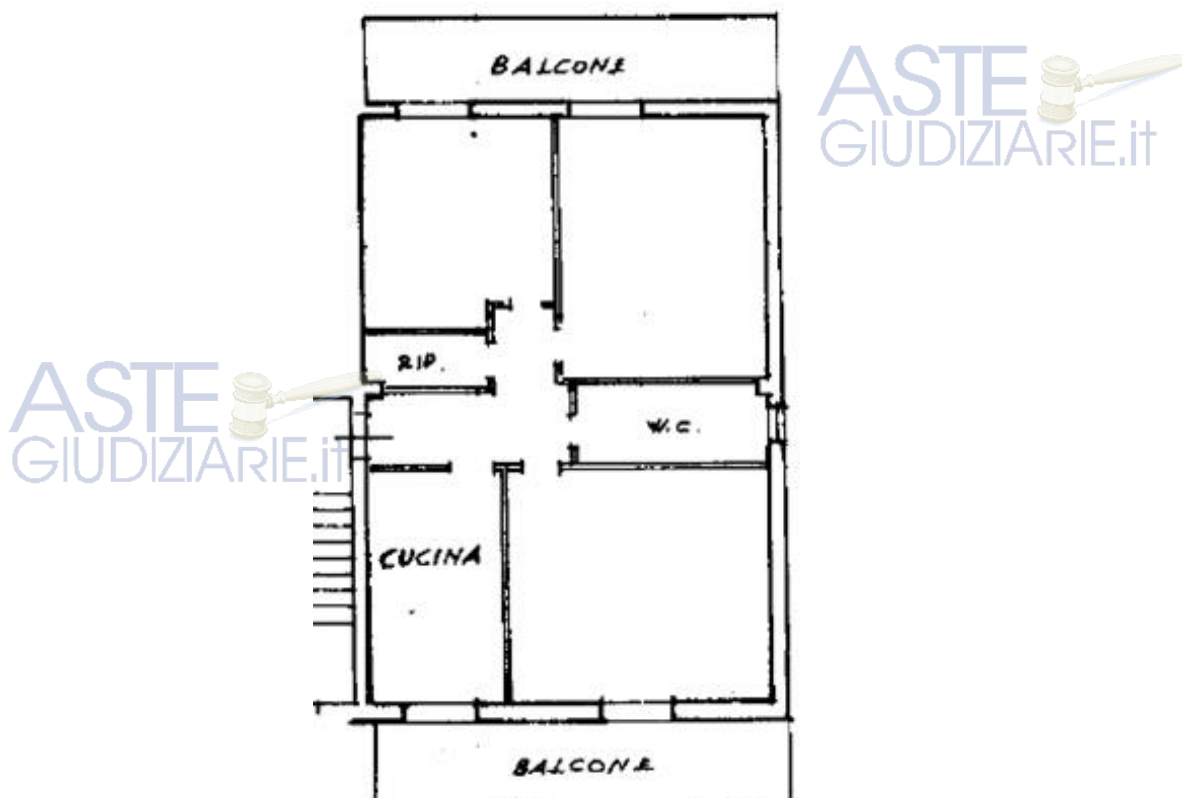
CONSISTENZA:

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
Balconi	2.333,00	x	0,3 %	=	7,00
Vani principali	9.100,00	x	1 %	=	91,00
Totale:	11.433,00				98,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile a destinazione civile abitazione della superficie lorda complessiva di mq 98 in ottime condizioni di manutenzione.

Per l'immobile da valutare, il criterio di stima adottato è quello analitico, basato sulla **capitalizzazione dei redditi**, che tiene conto del reddito lordo annuo ritratto dall'immobile, da cui vanno detratti gli oneri di gestione e manutenzione, valutate mediamente tra il 15% e il 25%.

Il metodo analitico della *Stima per capitalizzazione dei redditi*, considera l'immobile come un capitale in grado di produrre un reddito, considerando un congruo canone di locazione da moltiplicarsi per la superficie locativa. Tale procedimento estimativo avviene mediante la determinazione di cinque parametri operativi:

- 1 - stima del reddito lordo ordinario;
- 2 - stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3 - stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4 - apporto di aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5 - formulazione del giudizio di stima.

Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente



attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: $Vm = Rn / r$

Vm = valore di mercato dell'immobile

Rn = reddito normale annuo

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r , per gli immobili, mediamente oscilla tra il 4% ed il 5%, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori quali, ad esempio: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio, ecc...

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di affitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso abitativo.

Al fine della quantificazione del valore locativo dell'immobile si considera il **canone medio di locazione** per immobili di caratteristiche similari ed in quella zona; quale fonte dati si è utilizzato:

- proposte di vendita e annunci pubblicati da società di intermediazione immobiliare;
- informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona.
- quotazioni della Borsa Immobiliare dell'**Agenzia del Territorio**, con quotazioni relative al II semestre 2021, riferendosi alla superficie lorda ragguagliata

Fonti:

- Borsino immobiliare.it = da euro 3,26 a euro 4,81
- Immobiliare.it = da euro 2,99 a euro 22,63
- Borsa Immobiliare dell'Agenzia del Territorio = da euro 2,10 a euro 2,90

In considerazione dello stato conservativo dell'appartamento, si assume per l'unità immobiliare in oggetto, il valore pari ad **4,80 €/mq/ mese**.

Pertanto per l'immobile pignorato si avrà un canone mensile pari a: $mq \times 98 \times €mq \ 4,80 = €470,40$, con un corrispondente canone lordo annuo pari a €5.644,80.

Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 5,0%.

Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%; pertanto, il Reddito netto annuo sarà pari a: $€5.644,80 - €5.644,80 \times 0,20 = €4.515,84$

Capitalizzando al tasso del 5,0% si ottiene il valore del bene:

$$V = 4.515,84 / 0,05 = €90.316,80$$

Detraendo dall'importo stimato gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad euro 2.016,00, ne consegue che il valore dell'immobile sarà pari a: $€90.316,80 - 2.016,00 = €88.300,80$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:

Tasso di capitalizzazione:

Valore immobile:

4.515,84

5%

90.316,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 90.316,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.316,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	90.316,80	90.316,80
				90.316,80 €	90.316,80 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.300,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.830,08**

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: **€. 79.470,72**

data 14/07/2022



il tecnico incaricato
Arch. Mirella SALCINA



tecnico incaricato: Arch. Mirella SALCINA
Pagina 10 di 10

