



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO -  
CASTROVILLARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**143/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL INVESTING S.P.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO PAONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:  
AVV. GIOVANNI VITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 28/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Fedele Maradei**

CFPMDFDL61A15C002A

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

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedele.maradei@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Fedele Maradei

Pagina 1 di 22

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
143/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento con annesso garage di pertinenza** a CASTROVILLARI via Antonio Pianelli 22, della superficie commerciale di **180,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.1 è composto da un appartamento con annesso garage di pertinenza ubicato in Castrovillari, all'angolo tra via Antonio Pianelli e via Aldo Battaglia. Il fabbricato che costituisce il Lotto n.1 è realizzato in muratura portante. L'accesso al Lotto n.1 avviene da via Antonio Pianelli. L'appartamento si sviluppa tra piano terra, piano primo, piano secondo e piano mansarda. Il piano terra è composto dall'ingresso in cui è ubicata la scala di accesso ai piani superiori, da un sottoscala e dal garage di pertinenza. Il primo piano costituisce la zona giorno dell'appartamento ed è composto da: disimpegno, cucina, soggiorno e bagno. Il secondo piano costituisce la zona notte ed è composto da: disimpegno, tre camere e bagno. Il piano mansarda è costituito da un vano terrazzo coperto e chiuso con vetrate e da un vano con altezza media di mt 2. Una camera al secondo piano presenta infiltrazioni di umidità provenienti dal terrazzo. Anche i balconi necessitano di manutenzione. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 187 oltre i balconi di mq 32. La superficie utile è pari a mq 145,70.

L'epoca di realizzazione del piano terra risale agli anni 40; gli altri piani sono stati realizzati tra gli anni 70 e 90.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile da via Antonio Pianelli. Il garage comunica con il corpo scala. La superficie lorda del garage è pari a mq 35. La superficie utile è di mq 26,60.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato nel catasto urbano del Comune di Castrovillari in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 35 particella 2156 sub 2**, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 34,09 Euro, via Artemisia Borgia n.32 piano terra.

#### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per un lato con via Antonio Pianelli, per un lato con via Aldo Battaglia, per un lato con la p.lla 2156 sub 4 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per un lato con la p.lla 2157 sub 3, 4, 7, 8 e 9 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### Situazione urbanistica:

La modifica del piano terra e la realizzazione degli altri piani sono state eseguite senza titolo edilizio. Inoltre, per il Lotto n.1 non sono presenti agli atti del Comune di Castrovillari istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 e successive modificazione e integrazioni. Per lo stesso non è possibile la sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 poichè non è rispettata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e tantomeno all'attualità.



Pertanto il bene è abusivo e non è suscettibile di sanatoria.

**NOTA:**

**Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

Situazione catastale:

Lo stato di fatto del Lotto n.1 è difforme rispetto alla planimetria catastale (Allegati nn.2-3). La regolarizzazione può avvenire con variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.81501947

Longitudine 16.20345123



---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,20 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:	€. 23.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.145,00
Data della valutazione:	28/05/2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.7):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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





#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Castrovillari del 06/04/2017 rep.262, iscritta il 12/12/2018 ai nn. 32017 RG e 3523 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 05/12/2023 rep.1831, trascritto il 10/01/2024 ai nn. 940 RG e 867 RP, a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.7-8):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto di vendita redatto in data 29/08/1974 dal notaio Giorgio La Gamma rep.11033. Il bene è stato acquistato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* prima dell'entrata in vigore della nuova riforma del diritto di famiglia. Di conseguenza, il bene è di proprietà personale della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Castrovillari si rileva che per il solo piano terra è stata rilasciata in data 27/09/1983 la Concessione Edilizia n.399/1983, relativa alla sostituzione di n.2 infissi e relativa realizzazione di due porte fornite di saracinesca (Allegato n.4). Dagli elaborati grafici di cui alla suddetta Concessione Edilizia, si constata che alla data del 1983 era già esistente oltre il piano terra anche il primo piano.

Allo stato attuale il Lotto n.1 è costituito da tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto. Nell'atto di





acquisto redatto dal notaio La Gamma in data 29/08/1974 rep. 11033, il bene è descritto come *...modestissima casetta di abitazione, in pessimo stato per vetustà e stato di abbandono, con travatura in legno e pavimenti in cemento, abbisognevole di sostanziali lavori di restauro e manutenzione... ..composta di due vani a piano terra con le relative soffitte impraticabili..*...

Di conseguenza, si può affermare che il piano terra è di vecchia costruzione, risalente al 1940, mentre gli altri piani sono stati eseguiti abusivamente successivamente al 1974.

In particolare, la realizzazione dei vari piani facenti parte del Lotto n.1 è stata eseguita in diverse fasi:

- il piano terra, come detto, è di vecchia costruzione, risalente al 1940, come si rileva dalla scheda catastale, anche se variato successivamente con la realizzazione del corpo scala interno che collega i vari piani,
- il primo piano è stato realizzato tra il 1974 (anno di acquisto dell'immobile) e il 1983 (anno di rilascio della concessione edilizia per modifiche al piano terra),
- il secondo piano e il piano sottotetto successivamente al 1983.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castrovillari, dal 18/09/1969 al 20/02/1995 è stato il Programma di Fabbricazione; il 20/02/1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale.

Al momento della realizzazione del primo piano (vigente il Pdf), il volume realizzato già eccedeva la volumetria realizzabile. Quando sono stati realizzati gli altri piani (vigente il PRG), anche in questo caso il volume realizzato era di gran lunga superiore alla volumetria realizzabile.

Nello specifico, la volumetria dell'intero fabbricato è di circa 730 mc, Il terreno asservito urbanisticamente, ovvero porzione della particella 2156 del foglio 35, ha superficie di circa mq 50. Il volume realizzato quindi, come detto eccede notevolmente il volume consentito sia in vigenza di Pdf che di PRG.

Inoltre, non essendovi per il Lotto n.1 istanze di condono edilizio e essendo la volumetria realizzata di gran lunga superiore alla volumetria realizzabile, per lo stesso non è possibile la sanatoria neanche ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 perchè non è rispettata la doppia conformità, ovvero la conformità di quanto realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e all'attualità.

In definitiva, il Lotto n.1 è abusivo e **non è suscettibile di sanatoria**. Per il Lotto n.1 non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

**NOTA:**

**Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica del Lotto n.1 si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie, il Lotto n.1 è abusivo e non sono presenti istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 e successive modificazione e integrazioni. Inoltre per lo stesso non è possibile la sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 poichè non è rispettata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e tantomeno all'attualità. Pertanto **il bene è abusivo non è succettibile di sanatoria**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Lo stato di fatto del Lotto n.1 è difforme rispetto alla planimetria catastale (Allegati nn.2-3). In catasto il Lotto n.2 è rappresentato con il solo piano terra, peraltro diverso dallo stato attuale, con sovrastante soffitta. La regolarizzazione può avvenire con variazione catastale mediante procedura DOCFA. Per la sua regolarizzazione è congruo ritenere un costo, comprensivo di tributi, bolli, diritti e spese tecniche pari a € 1.500,00.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN CASTROVILLARI VIA ANTONIO PIANELLI 22

## APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con annesso garage di pertinenza** a CASTROVILLARI via Antonio Pianelli 22, della superficie commerciale di **180,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.1 è composto da un appartamento con annesso garage di pertinenza ubicato in Castrovillari, all'angolo tra via Antonio Pianelli e via Aldo Battaglia. Il fabbricato che costituisce il Lotto n.1 è realizzato in muratura portante. L'accesso al Lotto n.1 avviene da via Antonio Pianelli. L'appartamento si sviluppa tra piano terra, piano primo, piano secondo e piano mansarda. Il piano terra è composto dall'ingresso in cui è ubicata la scala di accesso ai piani superiori, da un sottoscala e dal garage di pertinenza. Il primo piano costituisce la zona giorno dell'appartamento ed è composto da: disimpegno, cucina, soggiorno e bagno. Il secondo piano costituisce la zona notte ed è composto da: disimpegno, tre camere e bagno. Il piano mansarda è costituito da un vano terrazzo coperto e chiuso con vetrate e da un vano con altezza media di mt 2. Una camera al secondo piano presenta infiltrazioni di umidità provenienti dal terrazzo. Anche i balconi necessitano di manutenzione. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 187 oltre i balconi di mq 32. La superficie utile è pari a mq 145,70.

L'epoca di realizzazione del piano terra risale agli anni 40; gli altri piani sono stati realizzati tra gli anni 70 e 90.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile da via Antonio Pianelli. Il garage comunica con il corpo scala. La superficie lorda del garage è pari a mq 35. La superficie utile è di mq 26,60.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato nel catasto urbano del Comune di Castrovillari in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn.1-2):

- **foglio 35 particella 2156 sub 2**, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 34,09 Euro, via Artemisia Borgia n.32 piano terra.

#### Coerenze:

Il Lotto n.1 confina per un lato con via Antonio Pianelli, per un lato con via Aldo Battaglia, per un lato con la p.lla 2156 sub 4 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per un lato con la p.lla 2157 sub 3, 4, 7, 8 e 9 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.



Situazione urbanistica:

La modifica del piano terra e la realizzazione degli altri piani sono state eseguite senza titolo edilizio. Inoltre, per il Lotto n.1 non sono presenti agli atti del Comune di Castrovillari istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 e successive modificazione e integrazioni. Per lo stesso non è possibile la sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 poichè non è rispettata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e tantomeno all'attualità. Pertanto **il bene è abusivo e non è suscettibile di sanatoria.**

**NOTA:**

**Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

Situazione catastale:

Lo stato di fatto del Lotto n.1 è difforme rispetto alla planimetria catastale (Allegati nn.2-3). La regolarizzazione può avvenire con variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.81501947

Longitudine 16.20345123



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona centrale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE GIUDIZIARIE®



Ortofoto

ASTE GIUDIZIARIE®



Catastale su ortofoto

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media



ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è composto da un appartamento con annesso garage. Il fabbricato che costituisce il Lotto n.1 è sito all'angolo tra via Antonio Pianelli e via Aldo Battaglia. Il fabbricato è realizzato in muratura portante. L'accesso al Lotto n.1 avviene da via Antonio Pianelli tramite un portone in legno. L'appartamento si sviluppa tra piano terra, piano primo, piano secondo e piano mansarda. Il piano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



terra è formato dall'ingresso in cui è ubicata la scala di accesso ai piani superiori, da un sottoscala e dal garage di pertinenza. Il primo piano costituisce la zona giorno dell'appartamento ed è composto da: disimpegno, cucina, soggiorno e bagno. Il secondo piano costituisce la zona notte ed è composto da: disimpegno, tre camere e bagno. Il piano mansarda è costituito da un vano terrazzo e da un vano con altezza media di mt 2 attrezzato a cucina e fornito di camino. Il terrazzo è stato coperto con una struttura in acciaio e sovrastante lamiera coibentata; le pareti laterali sono state chiuse con vetrate in alluminio poggiate sul parapetto in muratura. La pavimentazione del piano terra, piano primo e piano secondo è realizzata in piastrelle di marmo di vario tipo e colore; il rivestimento dei bagni è in monocottura. La pavimentazione del vano terrazzo e del vano al piano mansarda è in monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna. L'accesso al vano terrazzo avviene tramite una porta in ferro, mentre all'altro vano mansarda si accede tramite una porta in legno tamburato. L'appartamento è privo di riscaldamento. I bagni sono muniti di boiler elettrico per l'acqua calda. I fuochi del piano cottura sono alimentati con bombola a gas. La cucina è dotata di split a parete per il raffrescamento e riscaldamento. Una camera al secondo piano presenta infiltrazioni di umidità provenienti dal terrazzo. Anche i balconi necessitano di manutenzione. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 187 oltre i balconi di mq 32. La superficie utile è pari a mq 145,70 così distribuita:

piano terra: ingresso-scala mq 13,50, sottoscala mq 2;

piano primo: disimpegno e scala mq 11,50, cucina mq 11,40, soggiorno mq 17,80, bagno mq 2,80;

piano secondo: disimpegno e scala mq 11,50, camera mq 11,80, camera mq 11,30, camera mq 6,50, bagno mq 3;

piano mansarda: disimpegno-scala mq 6,20, vano terrazzo mq 21,40, vano mq 15.

L'epoca di realizzazione del piano terra risale al 1940. Gli altri piani sono stati realizzati tra gli anni 70 e 90.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

Il garage di pertinenza ha accesso carrabile da via Antonio Pianelli attraverso una porta in ferro a tre ante. Il garage comunica con il corpo scala tramite una porta del tipo tamburata. Tra l'ingresso e il garage vi è un piccolo dislivello. La superficie lorda del garage è di mq 35. La superficie utile è di mq 26,60.

Le condizioni di manutenzione del garage sono discrete.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* in legno con tapparella esterna

*infissi interni:* in legno tamburato

*pavimentazione interna:* in piastrelle in marmo di vario tipo e colore

*portone di ingresso:* in legno e vetro

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia

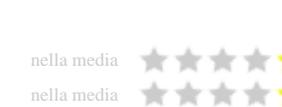
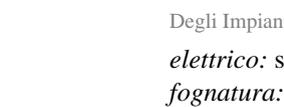
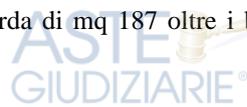
*fognatura:* la rete di smaltimento è in rete comunale

*idrico:* alimentazione da rete comunale

Delle Strutture:

*scale interne:* rivestimento in marmo e ringhiera in ferro

*strutture portanti:* in muratura



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

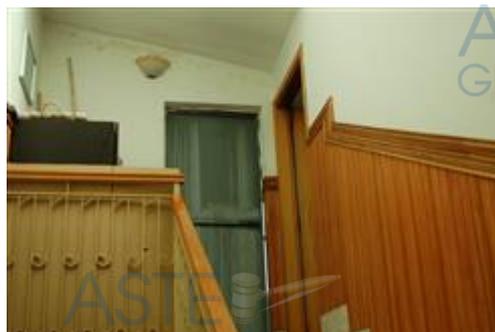
Piano terra



Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano secondo



Piano mansarda

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

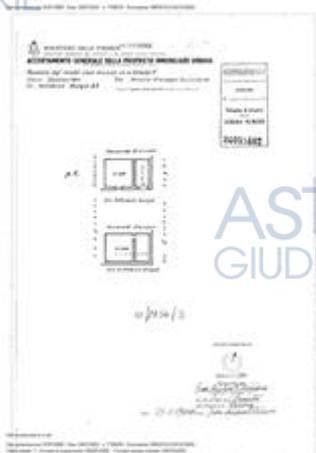
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	132,00	x	100 %	=	132,00
mansarda con hm = mt 2	30,00	x	50 %	=	15,00
terrazzo	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi superficie eccedente i 25 mq	7,00	x	10 %	=	0,70
garage	35,00	x	50 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>254,00</b>				<b>180,20</b>

tecnico incaricato: Fedele Maradei

Pagina 10 di 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale



Rilievo planimetrico stato di fatto



Vano piano mansarda



Vano piano mansarda



Vano terrazzo piano mansarda



Vano terrazzo piano mansarda

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nel criterio di stima a cui si rimanda, non essendo il Lotto n.1 sanabile dal punto di vista edilizio-urbanistico, il suo valore si ottiene decurtando opportunamente il valore dello stesso lotto considerato regolare in un mercato immobiliare ordinario. Per la determinazione di quest'ultimo valore si adotta il criterio analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi che l'immobile stesso può fornire.



Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, per l'appartamento pignorato con annesso garage è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 350,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 4.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0,20 = € 3.360,00$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene

$$V = V_{mt} = € 3.360,00 / 0,04 = € 84.000,00.$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a € 84.000,00

Per quanto detto nel criterio di stima, il valore trovato viene deprezzato del 70% per tener conto che il Lotto è stato realizzato abusivamente e non è sanabile e, di conseguenza, non è nel futuro commerciabile in un mercato ordinario. In definitiva, è congruo ritenere per lo stesso un valore pari a € 25.200,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>25.200,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 25.200,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 25.200,00</b>
---	--------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Lotto è costituito da un appartamento con annesso garage di pertinenza. Si tratta di un bene ubicato in zona centrale del Comune di Castrovillari ma con il grosso handicap di essere stato realizzato abusivamente e senza possibilità di sanatoria. Il suo valore è fortemente penalizzato da tale aspetto, in quanto la sua commerciabilità è compromessa. Per il Lotto oggetto di stima non è stato emesso alcun ordine di demolizione. L'appetibilità del bene nel mercato immobiliare resta nella sola acquisizione in sede di asta giudiziaria senza alcuna possibilità futura di una sua commercializzazione. Il valore del Lotto n.1 può essere determinato decurtando opportunamente il valore del bene considerato commerciabile regolarmente in un mercato immobiliare ordinario per tener conto della sua mancanza futura di commercializzazione. In questo caso, è congruo ritenere un abbattimento del valore variabile tra il 60 e 80 per cento. Il valore del bene considerato commerciabile regolarmente in un mercato immobiliare ordinario, nel caso specifico, può essere determinato eseguendo una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:  $V_m = V_{mt} = R_n / r$  dove  $R_n$  = reddito netto annuo costante,  $r$  = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, le spese per ammortamento, le spese di assicurazione, le spese di amministrazione e servizi, le quote per sfitti e inesigibilità, le spese per imposte. Il saggio di capitalizzazione  $r$  mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con annesso garage	180,20	0,00	25.200,00	25.200,00
				<b>25.200,00 €</b>	<b>25.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.555,00**

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: **€. 20.145,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
143/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**Appartamento** a CASTROREGIO via Raffaele Camodeca n.15, della superficie commerciale di **84,20** mq, per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.2 è costituito da un piccolo appartamento facente parte di un fabbricato sito nel nucleo storico di Castroregio alla via Raffaele Camodeca. Il fabbricato è di remota costruzione antecedente agli anni 1940. La strada per raggiungere il Lotto n.2 è di modestissime dimensioni e non è percorribile da autovetture. L'accesso al Lotto n.2 avviene da via Raffaele Camodeca attraverso una piccola rampa di scala esterna in muratura. L'alloggio è costituito da un ingresso-corridoio disimpegno, due camere, una piccola cucina e una superfetazione in cui è stato ricavato un piccolissimo bagno (Allegato n.6). Nella camera a confine con altra proprietà vi è una porta che collega a un vano dell'altra proprietà. Tale porta deve essere murata per rendere indipendente il Lotto n.2. La superficie lorda è pari a mq 83 oltre i due piccoli balconi di complessivi mq 4. La superficie utile è pari a mq 60,70. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Castroregio in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegato n.5)

- **foglio 31 particella 197 sub 1**, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Camodeca, piano: terra e primo sottostrada.

#### Coerenze:

Il Lotto n.2 confina per due lati con via Raffaele Camodeca e per un lato con area urbana.

#### Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è di remota costruzione, antecedente al 1940. La conformità urbanistica-edilizia può ritenersi rispettata.

#### **NOTA:**

**Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

#### Situazione catastale:

Agli atti del catasto non è presente la planimetria catastale. Di conseguenza è necessario presentare la planimetria dell'immobile mediante procedura telematica Docfa.

#### Coordinate geografiche:

Latitudine 39.9924717

Longitudine 16.47839375



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,20 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:	€. 6.633,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.638,33
Data della valutazione:	28/05/2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.2 insistono le seguenti formalità (Allegato n.7):

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Castrovillari del 06/04/2017 rep.262, iscritta il 12/12/2018 ai nn. 32017 RG e 3523 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 dell'intero.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 05/12/2023 rep.1831, trascritto il 10/01/2024 ai nn. 940 RG e 867 RP, a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 dell'intero.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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





## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.7-9):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.2 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a 1/3 dell'intero da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di donazione redatto in data 02/07/1999 dal notaio Luigi De Santis rep.5144, trascritto il 20/07/1999 ai nn.14962 RG e 10862 RP..

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è di vecchia costruzione antecedente al 1940. All'epoca non necessitava alcun titolo edilizio.

#### NOTA:

Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



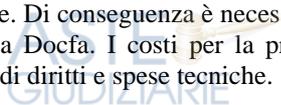
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Agli atti del catasto non è presente la planimetria catastale. Di conseguenza è necessario presentare la planimetria dell'immobile mediante procedura telematica Docfa. I costi per la presentazione della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 comprensivi di diritti e spese tecniche.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN CASTROREGIO VIA RAFFAELE CAMODECA 15

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**Appartamento** a CASTROREGIO via Raffaele Camodeca n.15, della superficie commerciale di **84,20** mq, per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il Lotto n.2 è costituito da un piccolo appartamento facente parte di un fabbricato sito nel nucleo storico di Castroregio alla via Raffaele Camodeca. Il fabbricato è di remota costruzione antecedente agli anni 1940. La strada per raggiungere il Lotto n.2 è di modestissime dimensioni e non è percorribile da autovetture. L'accesso al Lotto n.2 avviene da via Raffaele Camodeca attraverso una piccola rampa di scala esterna in muratura. L'alloggio è costituito da un ingresso-corridoio disimpegno, due camere, una piccola cucina e una superfetazione in cui è stato ricavato un piccolissimo bagno (Allegato n.6). Nella camera a confine con altra proprietà vi è una porta che collega a un vano dell'altra proprietà. Tale porta deve essere murata per rendere indipendente il Lotto n.2. La superficie lorda è pari a mq 83 oltre i due piccoli balconi di complessivi mq 4. La superficie utile è pari a mq 60,70. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.2 è identificato in catasto urbano del Comune di Castroregio in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegato n.5)

- **foglio 31 particella 197 sub 1**, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: via Raffaele Camodeca, piano: terra e primo sottostrada.

Coerenze:

Il Lotto n.2 confina per due lati con via Raffaele Camodeca e per un lato con area urbana.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.2 è di remota costruzione, antecedente al 1940. La conformità urbanistica-edilizia può ritenersi rispettata.

**NOTA:**

**Il Lotto n.1 non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.**

Situazione catastale:

Agli atti del catasto non è presente la planimetria catastale. Di conseguenza è necessario presentare la planimetria dell'immobile mediante procedura telematica Docfa.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.9924717

Longitudine 16.47839375

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.2 è ubicato nel centro storico del Comune di Castroregio.





Ortofoto



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

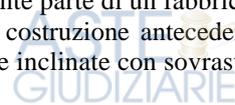
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.2 è costituito da un piccolo appartamento facente parte di un fabbricato sito in Castroregio alla via Raffaele Camodeca. Il fabbricato è di vecchia costruzione antecedente agli anni 1940, ha struttura in muratura di pietra e mattoni copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole a coppi.

La strada per raggiungere il Lotto n.2 è di modestissime dimensioni tanto da non permettere il transito a autovetture. L'accesso al Lotto n.2 avviene da via Raffaele Camodeca attraverso una piccola





rampa di scala esterna in muratura. L'alloggio è costituito da un ingresso-corridoio-disimpegno, due camere, una piccola cucina e una superfetazione in cui è stato ricavato un piccolissimo bagno. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia di vario tipo e colore. La porta di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte con fili esterni. Nella cucina vi è un boiler elettrico che serve per l'acqua calda e un camino a legna. Nella camera a confine con altra proprietà vi è una apertura di comunicazione che deve essere murata per rendere indipendente il Lotto n.2. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 83 oltre i due piccoli balconi di complessivi mq 4. La superficie utile è pari a mq 60,70 così distribuita: Ingresso-corridoio-disimpegno mq 8, cucina mq 7,40, camera mq 13,50, camera mq 29,50, bagno mq 2,30.

L'epoca di costruzione è antecedente all'anno 1940. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* in legno forniti di scure e tapparella esterna

nella media

*pavimentazione interna:* con piastrelle in graniglia  
*porta di ingresso:* in legno

al di sotto della media   
nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* realizzato in parte sottotraccia e in parte fuori traccia

al di sotto della media

*fognatura:* la reti di smaltimento è la rete comunale

nella media

*idrico:* l'alimentazione è da rete comunale\*

nella media

Delle Strutture:

*strutture:* muratura portante

nella media



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

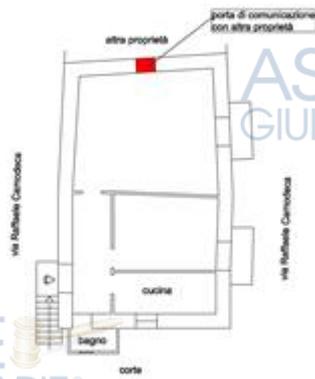
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	83,00	x	100 %	=	83,00
balconi	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>84,20</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA  
H = 2,70



Planimetria di rilievo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare del comune di Castroregio è praticamente assente. L'ultimo dato Istat disponibile indica un numero di appena 291 abitanti; i giovani sono emigrati e allo stato vi risiedono solo poche famiglie composte per lo più da anziani. Per come detto nel criterio di stima si fa riferimento ai dati indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico. Nel caso specifico, tenuto conto delle condizioni dell'immobile si considera il dato minimo indicato per abitazioni di tipo economico, €/mq 290,00.

Il valore è dato da:

$$V = V_{mt} = \text{€/mq } 290,00 \times 84,20 = \text{€ } 24.418,00$$

Dal valore trovato, per rendere indipendente il Lotto n.2, è necessario detrarre i costi per la chiusura della porta di comunicazione con altra proprietà. I suddetti costi possono essere valutati in € 1.500,00. Di conseguenza il valore del Lotto n.2 in cifra tonda è pari a € 22.900,00.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**22.900,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 22.900,00**

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

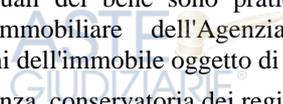
**€. 7.633,33**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

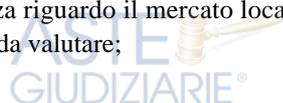
L'immobile ricade nel centro storico di Castroregio. Castroregio è un piccolissimo paese che negli ultimi decenni ha subito e continua a subire il fenomeno dello spopolamento. L'ultimo dato Istat disponibile da un numero di appena 291 abitanti. Di conseguenza, il mercato immobiliare è praticamente assente. Per la stima, in assenza di dati disponibili, non potendo neppure ipotizzare una stima di tipo analitica in quanto le possibilità reddituali del bene sono praticamente nulle, si considerano i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente rettificati per tener conto delle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,20	0,00	22.900,00	7.633,33
				<b>22.900,00 €</b>	<b>7.633,33 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà dell'esecutata, pari a 1/3 dell'intero, non è comodamente divisibile poichè gli eventuali costi per realizzare la divisione supererebbero di gran lunga il valore dell'intero Lotto n.2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 6.633,33**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 995,00**

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:

**€. 5.638,33**

data 28/05/2024

il tecnico incaricato  
Fedele Maradei