



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA 106
SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

AVV. FABIOLA CAPPARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Francesco Sapia

CF:SPAFNC69R09H579A

con studio in ROSSANO (CS) VIA ANTONIO DE FLORIO 13

telefono: 0983516284

email: ingfranco.sapia@alice.it

PEC: francesco.sapia.d58546@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Francesco Sapia
Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2023

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTA' 22/3, frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA, della superficie commerciale di **137,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione in buone condizioni generali, posta al 2° piano di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via della Libertà 22/3 nel comune di San Lorenzo del Vallo (CS), realizzata a partire dall'anno 2002. Risulta costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre stanze e due servizi igienici. La superficie esterna è rappresentata da una spaziosa e comoda veranda e da un balcone sulla facciata opposta. La superficie commerciale è pari a circa 137 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno //, scala sub. 25: bene comune non censibile, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 757 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CADUTI DI GUERRA SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX CATEGORIA F/3, STESSO SUBALTERNO
Coerenze: confina con il sub. 12 piano secondo, il sub. 25 vano scale piano secondo, inferiormente confina con porzione del sub. 11

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.633,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.502,10
Data della valutazione:	08/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I debitori risultano residenti nell'immobile ubicato al secondo piano di cui al lotto formato, per come si evince da certificati di residenza rilasciati dal comune di San Lorenzo Del Vallo (CS), in data 19 aprile 2023.

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. Iserzioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. 31334/10388 di repertorio, iscritta il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 67/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2009 a firma di notaio Cappelli Sergio ai nn. 39057/16363 di repertorio, iscritta il 17/11/2009 a COSENZA ai nn. 36610/6709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di UNEP ai nn. 45 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a COSENZA ai nn. 4832/4006, 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:

€ 1.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Millesimi condominiali:

NESSUNA

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA INFORMATIVA

INFORMATIVA

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie indicate, relative alla gestione annua dell'immobile, sono presunte e forfettarie.

Non si hanno notizie circa eventuali lavori deliberati sulle parti comuni, che potrebbero determinare esborsi a carico del lotto pignorato. Uno dei debitori ha dichiarato, che non vi è un amministratore immobiliare esterno; la ripartizione delle spese avviene bonariamente all'interno del fabbricato. Il condominio non risulta legalmente costituito.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. REP. 31333 di repertorio, registrato il 04/01/2005 a COSENZA ai nn. 58.1/2005, trascritto il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 58/66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. 31333 di repertorio, registrato il 04/01/2005 a COSENZA ai nn. 58.1/2005, trascritto il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 58/66

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1425, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE IN C.A. DI UN COMPLESSO POLIVALENTE MAGAZZINI COMMERCIALI - UFFICI - RESIDENZA, presentata il 10/01/2002 con il n. 135 di protocollo, rilasciata il 17/05/2002 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 18/06/2005 con il n. 67 di protocollo.

I piani primo e secondo, da progetto approvato, sono destinati a uffici ed abitazioni per i titolari delle attività commerciali. L'agibilità rilasciata fa riferimento al sub. n. 13, che anche da un punto di vista catastale, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E. Le indicazioni riportate in merito allo strumento urbanistico, sono quelle riferite alla data di presentazione del progetto, di cui alla concessione rilasciata, desunte dalla relazione tecnica accompagnatoria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modesta diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare cucina e soggiorno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 E NORME CATASTALI DI RIFERIMENTO, A PARTIRE DAL RDL 652/39)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA CON CAUSALE: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

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

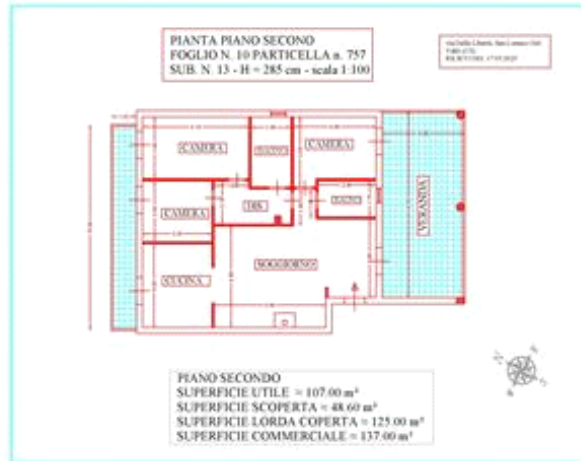
Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE E ONORARI: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN
ATTI SUB. 13



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria piano secondo, con riferimento all'immobile pignorato distinto dal sub. n. 13, riporta una destinazione generale UFFICIO, dei vani costituenti l'unità immobiliare. Nel dettaglio essi sono così identificati: sala attesa, direzione, archivio, bagno, segreteria, ripostiglio, ufficio. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: TITOLO ABITATIVO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: DA UFFICI A CIVILE ABITAZIONE, NELL'AMBITO DELLA STESSA CATEGORIA CATASTALE, OVVERO CAT. A., FACENDO ANCHE RIFERIMENTO ALL'AGIBILITÀ RILASCIATA.

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

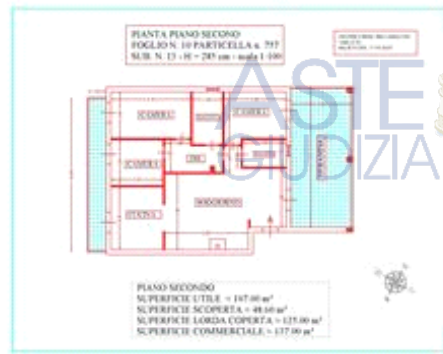
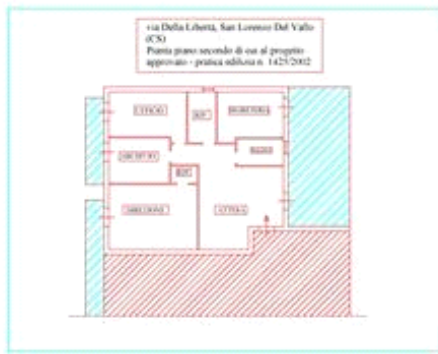
Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECNICHE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Altre limitate difformità, riguardano il balcone aggettante sul confine nord-ovest, il quale rispetto al progetto approvato presenta una modesta maggiore estensione, oltre ad essere continuo nel suo sviluppo, inoltre i vani cucina e soggiorno, hanno una diversa superficie a causa del differente posizionamento di una parete interna.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTA' 22/3, FRAZIONE EX VIA DEI CADUTI DI GUERRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTA' 22/3, frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA, della superficie commerciale di **137,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

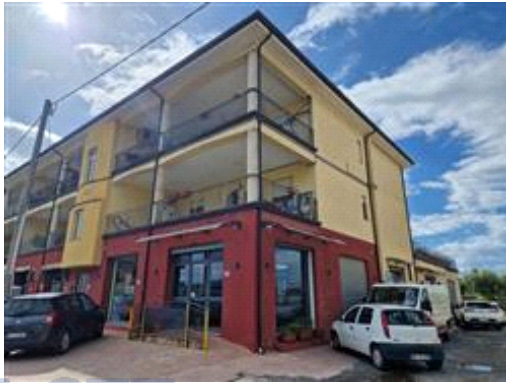
Abitazione in buone condizioni generali, posta al 2° piano di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via della Libertà 22/3 nel comune di San Lorenzo del Vallo (CS), realizzata a partire dall'anno 2002. Risulta costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre stanze e due servizi igienici. La superficie esterna è rappresentata da una spaziosa e comoda veranda e da un balcone sulla facciata opposta. La superficie commerciale è pari a circa 137 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno //, scala sub. 25: bene comune non censibile, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 757 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CADUTI DI GUERRA SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX CATEGORIA F/3, STESSO SUBALTERNO
- Coerenze: confina con il sub. 12 piano secondo, il sub. 25 vano scale piano secondo, inferiormente confina con porzione del sub. 11

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.





vista esterna del fabbricato dal confine sud-ovest, da cui avviene l'accesso

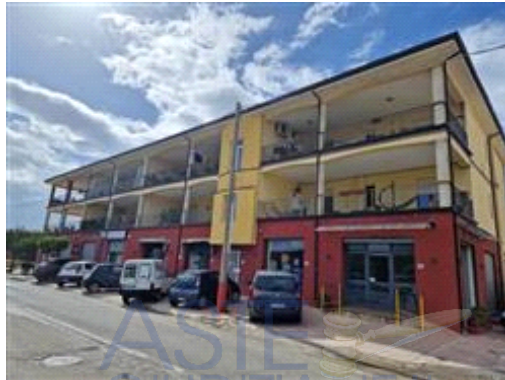


vista dall'interno della veranda dell'abitazione di cui al lotto formato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SPEZZANO ALBANESE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA ESTERNA DELLA FACCIATA PRINCIPALE DEL FABBRICATO, DA CUI AVVIENE L'ACCESSO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

buono



luminosità:

al di sopra della
media



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

al di sopra della
media



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

al di sopra della
media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile residenziale destinato ad abitazione civile, ubicato al piano secondo di un fabbricato con struttura in cemento armato, di maggiore consistenza, sito nel comune di San Lorenzo Del Vallo, via Della Libertà n. 22/3, ex via dei Caduti di Guerra snc, Si tratta di un'abitazione funzionale e rifinita in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

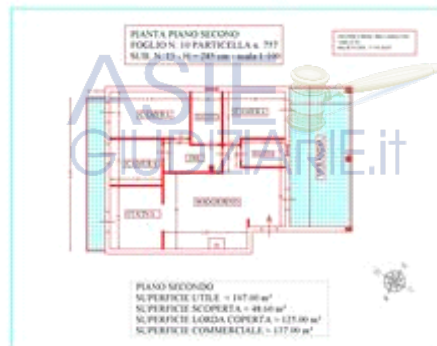
ogni ambiente, con buona dotazione impiantistica, sanitari e rubinetteria compresi, Risulta costituita da ingresso unito al soggiorno, comunicante quest'ultimo con un'ampia veranda aggettante sul confine sud-est, cucina, disimpegno/corridoio, tre stanze da letto, due servizi igienici. L'abitazione si completa con un balconcino che si sviluppa lungo il confine nord-ovest. Il collegamento tra i vari piani del fabbricato avviene a mezzo delle sole scale. Come detto, l'abitazione risulta ben rifinita al civile da ogni punto di vista, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, tapparelle in pvc, porte interne in legno, portoncino blindato. A servizio dell'appartamento c'è la veranda e un piccolo balcone, per una superficie complessiva scoperta pari a circa 50,00 mq, entrambi pavimentati e delimitati da ringhiera metallica. La dotazione impiantistica è rappresentata dall'impianto elettrico, idrico, fognario, da alcuni climatizzatori, caldaia a gas metano, solare termico esclusivo, termosifoni in alluminio. L'altezza interna è pari a circa 285 cm. Esternamente lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, salvo interventi di manutenzione ordinaria. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 137,00 metri quadrati. La superficie utile è pari a circa 107,00 mq. La zona è semicentrale, molto tranquilla, con traffico scorrevole.

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
abitazione	125,00	x	100 %	=	125,00
superficie scoperta - (veranda e balcone)	48,60	x	25 %	=	12,15
Totale:	173,60				137,15



PIANTA STATO ATTUALE DI CUI AI RILIEVI EFFETTUATI IL 17.05.2023, CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI DI AGE SECONDO SEMETRE 2022 (08/07/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: INCERTI

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 580,00

BORSINO IMMOBILIARE (08/07/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: INCERTI

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 580,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

La stima si svolge sinteticamente a partire dal valore unitario ordinario (Vu) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:

$$Vu = \frac{\sum Vm}{\sum sup}$$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, Vu, per la superficie dell'immobile, sup, mentre le differenze saranno computate mediante coefficienti di differenziazione (c), o con aggiunte e detrazioni (A/D):

$$Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$$

Allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario Vu dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del Vu sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata e la banca dati in possesso del sottoscritto. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al 2° semestre dell'anno 2020 e con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del Vu. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il valore unitario ordinario Vu che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere le seguenti:

-ubicazione/quartiere;



- tipologia edificio/epoca di costruzione/livelli/dimensioni/cortili;
- consistenza/superfici interne/balconi/pertinenze;
- livello di piano;
- esposizione;
- luminosità;
- panoramicità;
- impianti;
- stato di manutenzione generale;
- servizi;

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale, meno le eventuali detrazioni D relative ai costi stimati per regolarizzazioni, applicando la seguente formula:

$$Vm = Vu \times sup - D$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,15 x 670,00 = **91.890,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.890,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.890,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio tecnico di SAN LORENZO DEL VALLO, agenzie: OPERANTI SUL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI DI A.G.E. SECONDO SEMESTRE 2022, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE, NOTAI

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	137,15	0,00	91.890,50	91.890,50
				91.890,50 €	91.890,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è prevista nessuna divisibilità. Il lotto n. 1 formato, deve essere messo in vendita secondo quanto illustrato in relazione.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione:

€ 2.756,72

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

€ 6.500,00

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

€ 82.633,79

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€ 4.131,69

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 78.502,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2023

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTA' 22/3, frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box-deposito ubicato al PS1, di superficie commerciale complessiva pari a circa 155 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno //, scala //, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 757 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 164 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Dei Caduti di Guerra snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX CAT. F/3, STESSO SUBALTERNO
Coerenze: confine con il B.C.N.C. sub. 23 e con il sub. 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.605,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.574,75
Data della valutazione:	08/07/2023

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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** attiva, stipulata il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. 31334/10388 di repertorio, iscritta il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 67/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2009 a firma di notaio Cappelli Sergio ai nn. 39057/16363 di repertorio, iscritta il 17/11/2009 a COSENZA ai nn. 36610/6709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2023 a firma di UNEP ai nn. 45 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a COSENZA ai nn. 4832/4006, 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: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **NESSUNA**

Ulteriori avvertenze: **INFORMATIVA**

Le spese ordinarie indicate, relative alla gestione annua dell'immobile, sono presunte e forfettarie. Non si hanno notizie circa eventuali lavori deliberati sulle parti comuni, che potrebbero determinare esborsi a carico del lotto pignorato/formato. Uno dei debitori ha dichiarato, che non vi è un amministratore immobiliare esterno; la ripartizione delle spese avviene bonariamente all'interno del fabbricato. Il condominio non risulta legalmente costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. REP. 31333 di repertorio, registrato il 04/01/2005 a COSENZA ai nn. 58.1/2005, trascritto il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 58/66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRANVENDITA (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di NOTAIO SERGIO CAPPELLI ai nn. 31333 di repertorio, registrato il 04/01/2005 a COSENZA ai nn. 58.1/2005, trascritto il 03/01/2005 a COSENZA ai nn. 58/66

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1425**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE IN C.A. DI UN COMPLESSO POLIVALENTE MAGAZZINI COMMERCIALI - UFFICI - RESIDENZA, presentata il 10/01/2002 con il n. 135 di protocollo, rilasciata il 17/05/2002 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 18/06/2005 con il n. 67 di protocollo. Il piano secondo è parzialmente destinato ad uffici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E. Le indicazioni riportate in merito allo strumento urbanistico, sono quelle riferite alla data di presentazione del progetto, di cui alla concessione rilasciata, desunte dalla relazione tecnica accompagnatoria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è di superficie maggiore, rispetto a quanto rilevato durante l'accesso eseguito il 17.05.2023. La parete divisoria è arretrata rispetto a quanto riportato in planimetria catastale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 E NORME CATASTALI DI RIFERIMENTI A PARTIRE DAL RDL 652/39)

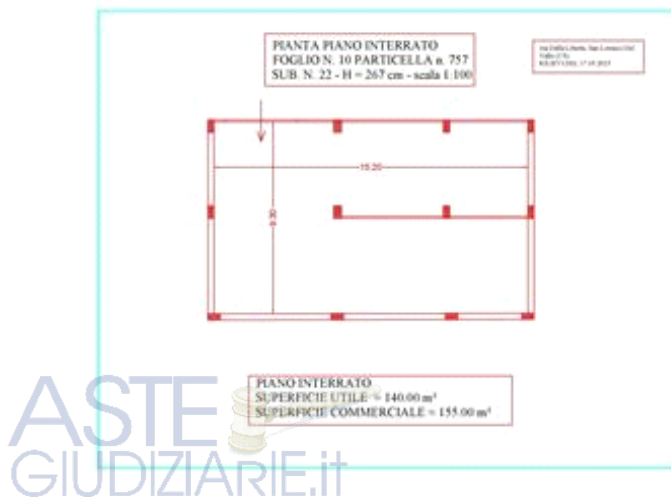
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA PER ESATTA CONSISTENZA

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE E ONORARI: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



ultima planimetria catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

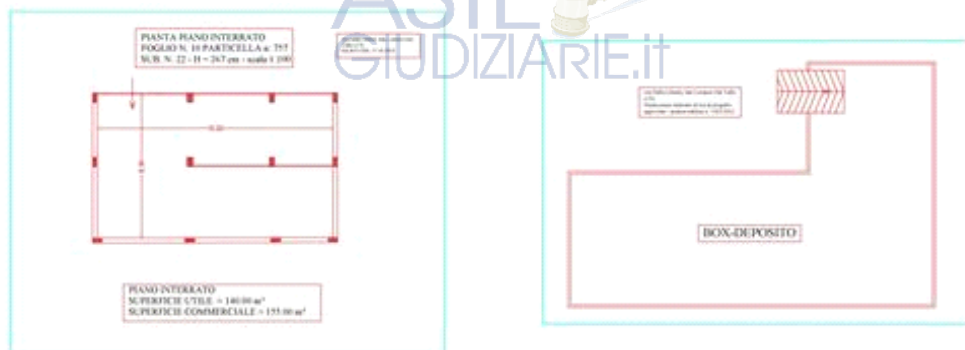
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria di progetto del piano seminterrato, ove risulta ubicato l'immobile pignorato, distinto dal sub. n. 22, appare libera, senza nessuna delimitazione con pareti. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titolo abilitativo per individuare in maniera univoca il sub. n. 22.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E SPESE TECNICHE: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



rilievi del 17 maggio 2023

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTÀ' 22/3, FRAZIONE EX VIA DEI CADUTI DI GUERRA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SAN LORENZO DEL VALLO VIA DELLA LIBERTA' 22/3, frazione ex via dei CADUTI DI GUERRA, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box-deposito ubicato al PS1, di superficie commerciale complessiva pari a circa 155 metri quadrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno //, scala //, ha un'altezza interna di 267 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 757 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 164 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Dei Caduti di Guerra snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX CAT. F/3, STESSO SUBALTERNO
Coerenze: confine con il B.C.N.C. sub. 23 e con il sub. 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



Corsia di accesso che conduce al box al piano S1, prelevando dalla rampa di accesso.



vista interna del box-deposito al piano S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SPEZZANO ALBANESE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

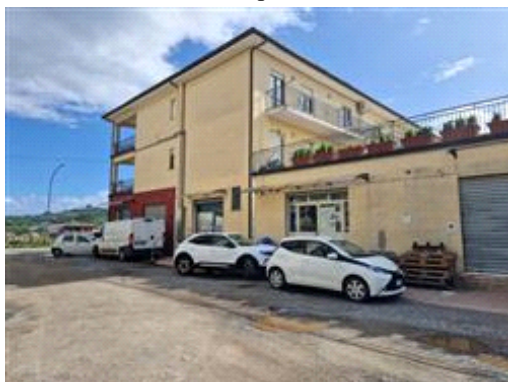


Foto esterna del fabbricato, confine nord-est



Immagine della rampa di accesso al piano seminterrato, provenendo dall'esterno. (foto da ruotare).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Importante e ampio box-deposito ubicato al PS1 di superficie commerciale complessiva pari a circa 155,00 metri quadrati e superficie utile pari a circa 140 mq. Si accede al suo interno a mezzo di porta in metallo, dopo aver percorso la rampa esterna e la corsia che consente di raggiungere tutte le unità ubicate al piano seminterrato. Risulta pavimentato e rifinito al civile con il solo intonaco. L'illuminazione è garantita da punti luce a ampie plafoniere. L'impianto elettrico è direttamente collegato all'abitazione ubicata al piano secondo di cui al lotto n. 1; il contatore è unico. Al suo interno vi è un impianto di riserva idrica con autoclave. Sono evidenti alcune manifestazioni di umidità, proveniente probabilmente dal terreno, direttamente a contatto con alcune pareti.

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
Box-deposito	155,00	x	100 %	=	155,00
Totale:	155,00				155,00



Rilievi del 17 maggio 2023.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGE SECONDO SEMESTRE 2022 (08/07/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerti

Valore minimo: 285,00
 Valore massimo: 390,00
 BORSINO IMMOBILIARE (08/07/2023)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: incerti
 Valore minimo: 170,00
 Valore massimo: 220,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnoborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni similari ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

La stima si svolge sinteticamente a partire dal valore unitario ordinario (V_u) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili similari e la sommatoria delle loro superfici:

$$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum \text{sup}}$$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, V_u , per la superficie dell'immobile, sup , mentre le differenze saranno computate mediante coefficienti di differenziazione (c), o con aggiunte e detrazioni (A/D):

$$V_m = V_u \times \text{sup} \times c \pm A/D$$

Allo scopo di determinare il più plausibile valore unitario ordinario V_u dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del V_u sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata e la banca dati in possesso del sottoscritto. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al 2° semestre dell'anno 2020 e con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del V_u . Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il



valore unitario ordinario Vu che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere le seguenti:

- ubicazione/quartiere;
- tipologia edificio/epoca di costruzione/livelli/dimensioni/cortili;
- consistenza/superfici interne/balconi/pertinenze;
- livello di piano;
- esposizione;
- luminosità;
- panoramicità;
- impianti;
- stato di manutenzione generale;
- servizi;

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale, meno le eventuali detrazioni D relative ai costi stimati per regolarizzazioni, applicando la seguente formula:

$$V_m = V_u \times \text{sup} - D$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,00	x	300,00	=	46.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio tecnico di SAN LORENZO DEL VALLO, agenzie: OPERANTI SUL TERRITORIO, osservatori del mercato immobiliare OMI DI A.G.E. SECONDO SEMESTRE 2022, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE, NOTAI

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	box doppio	155,00	0,00	46.500,00	46.500,00
				46.500,00 €	46.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur essendo possibile, previa creazione di una nuova porta di accesso esterna, all'attualità non è prevista nessuna divisibilità.

Il lotto n. 2 formato, va messo in vendita secondo quanto illustrato in relazione.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€ 1.395,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.605,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€ 2.030,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.574,75

data 08/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato
Francesco Sapia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it