TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

2569/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Monica Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38
telefono: 0981708538
email: ing.laurito@hotmail.it
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
2569/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMPANA Via Duca Amedeo D'Aosta 3, della superficie commerciale di **245,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita nel Comune di Campana (CS), in via Duca Amedeo D'Aosta, che si sviluppa su quattro (4) livelli (piano seminterrato – piano rialzato – piano primo e piano secondo), con annessa corte.

Il piano seminterrato, al quale si accede attraverso una porta metallica a tre ante di tipo carrabile, è costituito da una tavernetta e presenta una pavimentazione in marmette. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco di tipo rustico.

Attraverso una scala interna, le cui alzate e pedate sono rivestite in marmo, si accede ai piani superiori del fabbricato. Al piano seminterrato è presente una porta interna in legno tamburato attraverso la quale si accede a detta scala.

Il piano rialzato è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e disimpegno. Sono inoltre presenti due balconi, di cui uno sul lato sud-est e l'altro sul lato nord-ovest. L'ingresso principale al piano rialzato è costituito da una porta che si affaccia su un pianerottolo prospiciente via Duca Amedeo D'Aosta. Una piccola rampa di scale esterna permette di colmare il dislivello tra il piano stradale ed il pianerottolo dove è ubicata detta porta d'ingresso. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è costituita da un'anta in alluminio e vetro nella parte interna e da un'anta in alluminio sul lato esterno.

Sempre attraverso la scala interna, si accede al **piano primo** che è composto da: tre camere da letto, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicato sul lato sud-est. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio.

Il **piano secondo** è composto da un locale di sgombero adibito a lavanderia-stireria, in cui è presente un lavabo ed il cui soffitto è costituito dal solaio di copertura inclinato, e da un ampio terrazzo coperto da una tettoia avente la struttura portante costituita da profilati tubolari metallici con sezione rettangolare e dal manto di copertura in lamiera grecata. La pavimentazione della lavanderia-stireria è costituita da mattonelle di ceramica che risultano sollevate su alcune porzioni della stessa.

Gli impianti idrico e fognario esistenti dell'intero fabbricato sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti dello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Su alcune porzioni di soffitto e muri sono presenti tracce di umidità e muffe.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano buone.

Al fabbricato è annessa una piccola **corte** ubicata sul lato ovest dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 401 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via Duca Amedeo D'Aosta, 3 - Campana (CS), piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**245,26 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.372,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.372,20**
Data della valutazione:	**05/01/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta completo di mobilia di arredamento.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo la sig.ra *** DATO OSCURATO *** era assente e l'accesso è stato consentito da altra persona, così come riportato nel relativo verbale di accesso del 31/10/2023 (*vedi "Allegato G - Verbale di accesso*").

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2019 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 25/2019 di repertorio, iscritta il 26/03/2019 a Cosenza ai nn. 618 R.P./7586 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Sentenza di condanna.
La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solo alla quota pari a 4/6 del diritto di proprietà dell'U.I.U identificata al N.C.E.U. di Campana (CS) con foglio 30 - particella 401

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/2019 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 1868/2019 di repertorio, trascritta il 23/09/2019 a Cosenza ai nn. 19150 R.P./24361 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a La formalità è riferita solo alla quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà dell'U.I.U. identificata al N.C.E.U. di Campana con foglio 30, particella 401

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non fa parte di un condominio.

Dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Campana (CS), sull'immobile non gravano vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (2/3) - *** DATO OSCURATO *** (1/6) - *** DATO OSCURATO *** (1/6) per la quota di 1/1, in forza di Successione di morte (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di Ufficio del Registro di Rossano ai nn. Rep. 750/178 di repertorio, trascritto il 27/12/2006 a Cosenza ai nn. 47894 R.G./31484 R.P..
Il titolo è riferito solamente a Riferito all'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. di Campana con Foglio 30 - Particella 401 - Subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1991 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 13/04/1991 a firma di notaio Pietro Pisano ai nn. Rep. 39702 di repertorio, trascritto il 23/04/1991 a Cosenza ai nn. 9217 R.G./7903 R.P..
Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito all'unità immobiliare identificata al N.C.T. del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Campana con foglio 30 - particella 158 .
La soppressione della particella 158 del foglio 30 ha originato la particella 401 del foglio 30 del Comune di Campana

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità per l'unità immobiliare urbana in oggetto, il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Campana in data 24/10/2023 a cui è seguita una comunicazione a mezzo PEC del 08/11/2023 dell'UTC del Comune di Campana nella quale si comunicava che non risultavano presenti agli atti del Comune titoli abilitativi per il fabbricato oggetto della procedura. Inoltre, veniva comunicato che sulla particella 401 del foglio di mappa 30, non gravano vincoli di tipo storico, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, usi civici o livello. (*vedi "Allegato B1 - Comunicazioni dell'U.T.C. del 08/11/2023"*)

In data 11/12/2023, il sottoscritto CTU ha inoltrato una PEC di integrazione alla richiesta di accesso agli atti precentemente inoltrata, alla quale il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Campana (CS) con PEC inviata al sottoscritto CTU in data 04/01/2024, comunicava che, per il fabbricato oggetto della procedura, negli archivi del Comune: "*non sono stati reperiti titoli abilitativi (CIL, CILA, DIA, SCIA, Licenza/Concessione Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria). Pur tuttavia agli atti* ***risulta essere presente una certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Campana in data 04/04/1989 recante il n. 1304 di Prot. dalla quale risulta che l'immobile in questione è stato realizzato in base al progetto allegato alla domanda di Concessione Edilizia presentata al Comune di Campana in data 24/02/1983 recante il n. 480 di Prot. e che attesta di fatto la legittimità del fabbricato ai sensi dell'Art. 8 del Decreto Legge 23 gennaio 1982, n.9***" (*vedi "Allegato B2 - Comunicazioni dell'U.T.C. del 04/01/2024 - Certificazione Sindaco - Comunicazione al Sindaco"*).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le quote di proprietà dell'U.I.U. riportate sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio non risultano congruenti con quelle presenti sugli atti di provenienza. Infatti *** DATO OSCURATO *** risultano proprietari per 1/4 ciascuno, anziché per 1/6, mentre la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risulta proprietaria per 2/4, anziché 2/3.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Allineamento catastale secondo le quote riportate nella denuncia di successione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il certificato di Agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPANA VIA DUCA AMEDEO D'AOSTA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPANA Via Duca Amedeo D'Aosta 3, della superficie commerciale di **245,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita nel Comune di Campana (CS), in via Duca Amedeo D'Aosta, che si sviluppa su quattro (4) livelli (piano seminterrato – piano rialzato – piano primo e piano secondo), con annessa corte.

Il piano seminterrato, al quale si accede attraverso una porta metallica a tre ante di tipo carrabile, è costituito da una tavernetta e presenta una pavimentazione in marmette. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco di tipo rustico.

Attraverso una scala interna, le cui alzate e pedate sono rivestite in marmo, si accede ai piani superiori del fabbricato. Al piano seminterrato è presente una porta interna in legno tamburato attraverso la quale si accede a detta scala.

Il piano rialzato è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e disimpegno. Sono inoltre presenti due balconi, di cui uno sul lato sud-est e l'altro sul lato nord-ovest. L'ingresso principale al piano rialzato è costituito da una porta che si affaccia su un pianerottolo prospiciente via Duca Amedeo D'Aosta. Una piccola rampa di scale esterna permette di colmare il dislivello tra il piano stradale ed il pianerottolo dove è ubicata detta porta d'ingresso. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è costituita da un'anta in alluminio e vetro nella parte interna e da un'anta in alluminio sul lato esterno.

Sempre attraverso la scala interna, si accede al **piano primo** che è composto da: tre camere da letto, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicato sul lato sud-est. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio.

Il **piano secondo** è composto da un locale di sgombero adibito a lavanderia-stireria, in cui è presente un lavabo ed il cui soffitto è costituito dal solaio di copertura inclinato, e da un ampio terrazzo coperto da una tettoia avente la struttura portante costituita da profilati tubolari metallici con sezione rettangolare e dal manto di copertura in lamiera grecata. La pavimentazione della lavanderia-stireria è costituita da mattonelle di ceramica che risultano sollevate su alcune porzioni della stessa.

Gli impianti idrico e fognario esistenti dell'intero fabbricato sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti dello stesso.

Su alcune porzioni di soffitto e muri sono presenti tracce di umidità e muffe.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano buone.

Al fabbricato è annessa una piccola **corte** ubicata sul lato ovest dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 401 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via Duca Amedeo D'Aosta, 3 - Campana (CS), piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Foto 1 - Esterni

Foto 2 - Interni (Bagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Mandatoriccio - Cariati - San Giovanni in Fiore). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Giganti di Pietra, Chiesa di Santa Maria Assunta, Torre Campanaria di Santa Maria Assunta, Chiesa di Maria SS. di Costantinopoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita nel Comune di Campana (CS), in via Duca Amedeo D'Aosta, che si sviluppa su quattro (4) livelli (piano seminterrato – piano rialzato – piano primo e piano secondo), con annessa corte.

Il piano seminterrato, al quale si accede attraverso una porta metallica a tre ante di tipo carrabile, è costituito da una tavernetta e presenta una pavimentazione in marmette. Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco di tipo rustico.

Attraverso una scala interna, le cui alzate e pedate sono rivestite in marmo, si accede ai piani superiori del fabbricato. Al piano seminterrato è presente una porta interna in legno tamburato attraverso la quale si accede a detta scala.

Il piano rialzato è composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e disimpegno. Sono inoltre presenti due balconi, di cui uno sul lato sud-est e l'altro sul lato nord-ovest. L'ingresso principale al piano rialzato è costituito da una porta che si affaccia su un pianerottolo prospiciente via Duca Amedeo D'Aosta. Una piccola rampa di scale esterna permette di colmare il dislivello tra il piano stradale ed il pianerottolo dove è ubicata detta porta d'ingresso. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è costituita da un'anta in alluminio e vetro nella parte interna e da un'anta in alluminio sul lato esterno.

Sempre attraverso la scala interna, si accede al **piano primo** che è composto da: tre camere da letto, bagno e disimpegno. È inoltre presente un balcone ubicato sul lato sud-est. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura di tipo lavabile. Le pareti del bagno sono interamente rivestite da mattonelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. E' presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio.

Il **piano secondo** è composto da un locale di sgombero adibito a lavanderia-stireria, in cui è presente un lavabo ed il cui soffitto è costituito dal solaio di copertura inclinato, e da un ampio terrazzo coperto da una tettoia avente la struttura portante costituita da profilati tubolari metallici con sezione rettangolare e dal manto di copertura in lamiera grecata. La pavimentazione della lavanderia-stireria è costituita da mattonelle di ceramica che risultano sollevate su alcune porzioni della stessa.

Gli impianti idrico e fognario esistenti dell'intero fabbricato sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti dello stesso.

Su alcune porzioni di soffitto e muri sono presenti tracce di umidità e muffe.

Le condizioni generali dell'unità immobiliari risultano buone.

Al fabbricato è annessa una piccola **corte** ubicata sul lato ovest dello stesso.

CONSISTENZA:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale piano seminterrato	77,60	x	60 %	=	46,56
Superficie commerciale piano rialzato	81,70	x	100 %	=	81,70
Superficie commerciale piano primo	83,00	x	100 %	=	83,00
Superficie commerciale piano secondo (sottotetto con altezza media minima inferiore a 2,40 m)	45,10	x	35 %	=	15,79
Superficie commerciale balconi	16,70	x	25 %	=	4,18
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 mq)	19,50	x	10 %	=	1,95
Superficie commerciale corte (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie commerciale corte (oltre i 25 mq)	42,00	x	2 %	=	0,84
Totale:	**415,60**				**245,26**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 245,26 x 470,00 = **115.272,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.272,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.272,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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	245,26	0,00	115.272,20	115.272,20
				115.272,20 €	**115.272,20 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.372,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.372,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 05/01/2024

il tecnico incaricato
Mario Laurito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE CIVILE
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Procedimento n. 2569/2022 R.G.

ASTE GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 05/01/2024 il sottoscritto CTU ha inoltrato la bozza dell'elaborato peritale ed i relativi allegati alle parti.

In data 08/01/2024 l'Avv. Pasquale Scalabrino faceva pervenire al sottoscritto CTU, a mezzo PEC, le sue osservazioni.

Le osservazioni sono state opportunamente vagliate dal sottoscritto che di seguito risponde alle sotto citate osservazioni.

Risposte alle osservazioni del custode delegato Avv. Pasquale Scalabrino

L'Avv. Pasquale Scalambrino ha fatto le seguenti osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale:

A) Sulla valutazione dell'immobile: *"L'immobile si trova in un paese dell'interno colpito da spopolamento, quindi con innumerevoli immobili vuoti o non ultimati, e un mercato molto depresso. Anche al fine di evitare diversi esperimenti d'asta a vuoto, sarebbe opportuna la riduzione del valore base di vendita."*

B) Sulle quote di proprietà-comproprietà: *"La questione andrà definita con sentenza. Le quote di proprietà come indicate dal CTU discendono dalla trascrizione della denuncia di successione a richiesta dell'Ufficio del Registro. Nessuno degli eredi di *** DATO OSCURATO *** ha accettato con atto trascritto nei RR.II. l'eredità entro il termine decennale di legge. Di fatto, la esecutata *** DATO OSCURATO *** ha acquistato la proprietà della quota di 1/6 (un terzo di un mezzo) relitta dal de cuius coniuge *** DATO OSCURATO *** ex art. 485 CC per successione ab intestato al coniuge *** DATO OSCURATO *** in quanto, essendo in possesso dell'immobile de quo, non ha fatto l'inventario e conseguentemente va considerata ad ogni effetto erede puro e semplice titolare anche della quota di legittima di 1/6 del diritto di proprietà del compendio immobiliare de quo ex art 581 CC, oltre che della quota di 1 /2 già di sua proprietà. Del resto è pacifico che *** DATO OSCURATO *** ha abitato nell'unità immobiliare de qua dal suo acquisto nell'anno 1991 allo scorso anno, ovvero fino al suo ricovero in casa di riposo, provvedendo alla gestione del bene, alla sua manutenzione, pagando utenze e imposte, e ivi ricevendo le notifiche degli atti giudiziari. Si è quindi di fronte ad una accettazione tacita di eredità e, pertanto, attualmente *** DATO OSCURATO *** dovrebbe ritenersi quantomeno proprietaria pro quota di 4/6 (1/2 + 1/6). I figli invece hanno sempre vissuto all'estero e non risulta che abbiano accettato l'eredità (vedasi certificato ipotecario ventennale- doc.4), sicché essendo il de cuius *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20.10.2001, si è ormai da tempo prescritto il diritto di accettare l'eredità per decorso del termine decennale di cui all'art. 480 CC. Ne*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*consegue che la Sig.ra *** DATO OSCURATO ***, per effetto della mancata accettazione dell'eredità da parte dei due figli, e del principio di accrescimento della quota devoluta al chiamato che non ha accettato l'eredità allo stato risulta unica erede legittima e proprietaria esclusiva dell'immobile pignorato."*

Risposta all'osservazione A

Si sottolinea che la ricerca del valore attuale dell'immobile oggetto della procedura è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte da osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da agenzie immobiliari, da informazioni reperite in loco e da pubblicazioni online, che quindi tengono già conto dell'andamento del mercato locale.

Risposta all'osservazione B

La questione non è di competenza del sottoscritto CTU.

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI FINALI DEL CTU

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di avere assolto completamente l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con ossequio.

Lì 11/02/2024

IL CTU

Ing. Mario Laurito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009