



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE



CUSTODE:

AVV. VITALE GIOVANNI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Davide Naccarato

CF:NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI,91

telefono: 3292324871

email: davidenaccarato@yahoo.it

PEC: davidenaccarato@pec.it



tecnico incaricato: Davide Naccarato

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARIATI VIA TRAMONTI SNC, della superficie commerciale di **166,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 2435/82, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA TRAMONTI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Coerenze: CONFINA A NORD E A EST SU CORTILE COMUNE, A SUD CON STRADA COMUNALE II TRAVERSA TRAMONTI E A OVEST IN ACERENZA CON ALTRO ALTRO FABBRICATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.065,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.065,00
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/07/1988 a firma di TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. 181394 di repertorio, trascritta il 05/07/2010 a COSENZA ai nn. 21994/15351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO ACCATASTATO CON LA SCHEDA N.2435/1982 (ATTUALE FG.16-PART.137-SUB.1).

PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE DELLA FORMALITA' 181394 del 03/08/1988

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1509 di repertorio, trascritta il 13/12/2023 a COSENZA ai nn. 39097/30939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO ACCATASTATO AL PIANO TERRA - NCEU FG.16-PART.137-SUB.1

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1509 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a COSENZA ai nn. 39588/31324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO: NCEU FG.16-PART.137-SUB.1 - AREA URBANA: NCEU FG.16-PART.137-SUB.4.

PIGNORAMENTO IN RETTIFICA DELLA FORMALIT ESEGUITA IN DATA 13/12/2023 N.RI 39097/30939 CON LA QUALE E' STATO AGGIUNTO IL SUB.4 TRA I BENI PIGNORATI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 25/11/2008), con atto stipulato il 10/11/2008 a firma di TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. 1627/2008 di repertorio, trascritto il 25/11/2008 a COSENZA ai nn. 49265/38640. Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO: NCEU FG.16-PART.137-SUB.1 - AREA URBANA: NCEU FG.16-PART.137-SUB.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERO E INDIVISO, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 06/10/1988 fino al 25/11/2008), con atto stipulato il 30/09/1988 a firma di NOTAIO PISANO, registrato il 03/10/1988 a ROSSANO ai nn. 1176, trascritto il 06/10/1988 a COSENZA ai nn. 22172/185738 E 22173/185739. Il titolo è riferito solamente a TERRENO SU CUI E' STATO SUCCESSIVAMENTE REALIZZATO L'EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL COMPENDIO PIGNORATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/09/1980 con il n. 18/1980 di protocollo, rilasciata il 06/01/1981 con il n. 4993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVE DIFFERENZA NELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNA E DELLE DINESTRATURE (normativa di riferimento: DPR 380/01 E SMI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DI PROGETTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVI DIFFERENZE NELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E DELLE FINESTRATURE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA : € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MSE

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARIATI VIA TRAMONTI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI VIA TRAMONTI SNC, della superficie commerciale di **166,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 2435/82, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA TRAMONTI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Coerenze: CONFINA A NORD E A EST SU CORTILE COMUNE, A SUD CON STRADA COMUNALE II TRAVERSA TRAMONTI E A OVEST IN ACERENZA CON ALTRO ALTRO FABBRICATO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



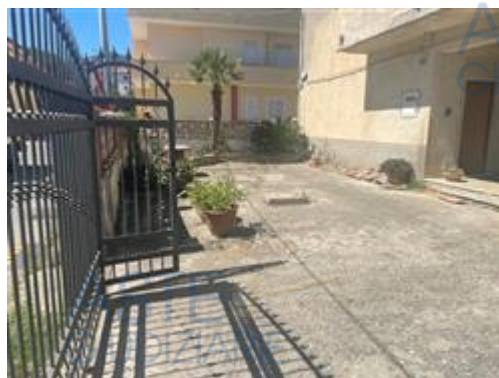
LATO EST



LATO SUD



LATO NORD



CORTILE COMUNE LATO EST-(LATO STRADA)



CORTILE COMUNE LATO NORD



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MANDATORICCIO - CIRO' MARINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



UBICAZIONE TERRITORIALE



UBICAZIONE CATASTALE



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 METRI

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento posto al piano di un edificio a 3 piani fuori terra nel comune di Cariati. L'accesso al fabbricato avviene



da corte condominiale attraverso cancello in metallo carrabile e pedonale da Via Tramonti. In particolare l'accesso all'appartamento pignorato avviene da androne scala a piano terra. Risulta composto da un ingresso, cucina, soggiorno, 2 disimpegni, 2 camere, 2 bagni, un ripostiglio e un laboratorio. Il laboratorio è accessibile sia dal disimpegno internamente e sia autonomamente dall'esterno da strada II Traversa Tramonti. Al momento del sopralluogo risulta in stato di abbandono. Presenta strutture portanti in calcestruzzo armato, con tetto inclinato a 2 falde sovrastato da manto di tegole, facciate intonacate al frattazzo priva di tinteggiatura, rovinata e muffita in varie porzioni, portone in legno blindato, infissi esterni del tipo ad avvolgibile in pvc e internamente in legno verniciato in bianco e vetro semplice, porte in legno tamburato. L'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio di cemento privo di tinteggiatura. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica opaca. L'impianto idrico non funzionante, l'impianto elettrico non allacciato alla rete comunale. Non è presente l'impianto termico per riscaldamento/produzione acqua calda sanitaria ma è presenti un caminetto tradizionale a legna. Il laboratorio con caratteristiche simili all'appartamento risulta composto da un unico vano con la porta di ingresso carrabile in metallo e risulta fortemente danneggiata da infiltrazioni piovane pervenute dal terrazzo sovrastante in comproprietà al debitore pignorato.



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO PRINCIPALE



W.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



LABORATORIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
APPARTAMENTO	136,35	x	100 %	=	136,35
LABORATORIO	49,80	x	60 %	=	29,88
Totale:	186,15				166,23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita.

Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile 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. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2023. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto dalle indagini sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,23	x	500,00	=	83.115,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 83.115,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 83.115,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	166,23	0,00	83.115,00	83.115,00
				83.115,00 €	83.115,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà. Tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo o per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore. A parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile per formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. Infatti un frazionamento risulterebbe inadeguato poiché una divisione originerebbe lotti di consistenza troppo piccola e non funzionali. Dunque verrà posto in vendita così come si trova nello stato di diritto per la quota intera.

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

€. 1.050,00



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

€. 82.065,00

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:

€. 82.065,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
120/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a CARIATI VIA TRAMONTI SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 137 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 2432/82, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA TRAMONTI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

CONSISTE IN AREA URBANA CON INTESSTATI, DI FATTO CORTILE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO. NON POTENDOSI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO IL PRESENTE SUB.4 DOVRA' ESSERE ESCLUSO DAI BENI PIGNORATI. PERTANTO IL BENE IN OGGETTO DOVRA' ESSERE CORRETTAMENTE ACCATASTATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2023 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1509 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a COSENZA ai nn. 39588/31324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO: NCEU FG.16-PART.137-SUB.1 - AREA URBANA: NCEU FG.16-PART.137-SUB.4.

PIGNORAMENTO IN RETTIFICA DELLA FORMALITÀ ESEGUITA IN DATA 13/12/2023 N.R.I. 39097/30939 CON LA QUALE È STATO AGGIUNTO IL SUB.4 TRA I BENI PIGNORATI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 25/11/2008), con atto stipulato il 10/11/2008 a firma di TRIBUNALE DI ROSSANO ai nn. 1627/2008 di repertorio, trascritto il 25/11/2008 a COSENZA ai nn. 49265/38640.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO: NCEU FG.16-PART.137-SUB.1 - AREA URBANA: NCEU FG.16-PART.137-SUB.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERO E INDIVISO, in forza di ATTO DI

DIVISIONE (dal 06/10/1988 fino al 25/11/2008), con atto stipulato il 30/09/1988 a firma di NOTAIO PISANO, registrato il 03/10/1988 a ROSSANO ai nn. 1176, trascritto il 06/10/1988 a COSENZA ai nn. 22172/185738 E 22173/185739.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SU CUI E' STATO SUCCESSIVAMENTE REALIZZATO L'EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL COMPENDIO PIGNORATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/09/1980 con il n. 18/1980 di protocollo, rilasciata il 06/01/1981 con il n. 4993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01 E SMI)

L'immobile risulta **conforme**.

CONSISTE IN AREA URBANA CON INTESTATI, DI FATTO CORTILE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO. NON POTENDOSI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO IL PRESENTE SUB.4 DOVRA' ESSERE ESCLUSO DAI BENI PIGNORATI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

CONSISTE IN AREA URBANA CON INTESTATI, DI FATTO CORTILE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO. NON POTENDOSI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO IL PRESENTE SUB.4 DOVRA' ESSERE ESCLUSO DAI BENI PIGNORATI.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARIATI VIA TRAMONTI SNC

DI CUI AL PUNTO A

a CARIATI VIA TRAMONTI SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 137 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 2432/82, categoria F/1, indirizzo catastale: VIA TRAMONTI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

CONSISTE IN AREA URBANA CON INTESSTATI, DI FATTO CORTILE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO. NON POTENDOSI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO IL PRESENTE SUB.4 DOVRA' ESSERE ESCLUSO DAI BENI PIGNORATI. PERTANTO IL BENE IN OGGETTO DOVRA' ESSERE CORRETTAMENTE ACCATASTATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE



LATO NORD



CORTILE COMUNE LATO EST-(LATO STRADA)



CORTILE COMUNE LATO NORD

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MANDATORICCIO - CIRO' MARINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



UBICAZIONE TERRITORIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



UBICAZIONE CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 METRI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 0,00

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

€ 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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		0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €



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

€. 0,00

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

€. 0,00

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:

€. 0,00



data 31/07/2024

il tecnico incaricato
Davide Naccarato

