TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.

DEBITORE:

==========

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Rocco Guarino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R
con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8
telefono: 0983514865
email: archptomei@gmail.com
PEC: paolotomei@archiworldpec.it

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale commerciale a CASTROVILLARI viale del lavoro 48, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (==========)

Edificio in muratura sviluppato su un unico livello fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 114 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 201 mq, rendita 1.795,87 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 48, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. CS0008991 in atti dal 17/01/2006 CIVILE ABITAZIONELOCALI COMMERCIALI (n. 723.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**286,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 277.222,15**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 277.200,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Società ======== con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 28/04/2017 a Castrovillari ai nn. 662 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1380.00 euro/mensili .

Il locale commerciale oggetto di trattazione risulta essere stato frazionato in due unità, la prima delle quali (di maggiore consistenza), ospitante un'attività commerciale di vendita al dettaglio di articoli sanitari e ortopedici, in conduzione alla società ========== con sede in Catanzaro alla via Carmine Lidonnici 10 (P. Iva 03382590796) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 1 aprile 2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castrovillari in data 28 aprile 2017 al n. 662.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

La seconda unità, attualmente destinata a deposito (in contratto viene specificata tuttavia la destinazione commerciale del locale), è risultata essere in conduzione alla società ========== in virtù di contratto di locazione commerciale redatto in data 2 febbraio 2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castrovillari in data 16 febbraio 2022 al n. 257.

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di comprevendita rep. n. 32926 ricevuto in data 27 febbraio 1995 dal notaio La Gamma Giorgio con cui l'attuale proprietario ha acquisito il diritto di proprietà del bene dal Sig. ==========.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 27/02/1995 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n. 32926 di repertorio, registrato il 16/03/1995 a Castrovillari al n. 133, trascritto il 14/03/1995 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 5635 Registro Generale 6725

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

========== per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione del Sig. ========== (dal 08/07/1989 fino al 27/02/1995)

========== per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione della Sig.ra ========== (dal 18/11/1991 fino al 27/02/1995)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio destinazione d'uso (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione richiesta permesso di costruire in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per richiesta permesso di costruire in sanatoria: €.1.000,00
- oneri urbanizzazione : €.2.331,55
- contributo costo di costruzione: €.5.446,30

Al fine di reperire documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza è stata trasmessa in data 27 febbraio 2023 al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496.

Non avendo l'ufficio tecnico comunale reperito alcuna pratica, sono state quindi eseguite ulteriori ricerche al fine di appurare l'eventuale realizzazione del bene antecedentemente al 1 settembre 1967 (data dalla quale, ai sensi della Legge Ponte n. 765 del 6 agosto 1967, venne estesa a tutto il territorio comunale l'obbligatorietà del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi manufatti, obbligo fino ad allora vigente all'interno dei centri urbani). E' stata reperita presso l'Aerofototeca Nazionale dell'Istituto Centrale per il catalogo e la documentazione del Ministero della Cultura un'immagine aerofotogrammetrica (allegato n. 6) scattata dall'Aeronautica Militare in data 24 aprile 1968 (foglio 221, strisciata 17A, fotogramma 789, negativo 34109) attestante l'esistenza del fabbricato oggetto di interesse.

E' lecito quindi affermare che in base alla documentazione reperita il fabbricato era esistente alla data del 1 settembre 1967.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura storica del bene si è appreso che l'edifico è pervenuto all'odierno proprietario in forza dell'atto di compravendita rep. n. 32926 ricevuto in data 27

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

febbraio 1995 dal notaio Giorgio La Gamma, registrato a Castrovillari il 16 marzo 1995 al n. 133, trascritto a Cosenza in data 14 marzo 1995 ai nn. 6725 R.G. 5635 R.P.. Nel titolo di proprietà viene specificato che il fabbricato oggetto di compravendita con l'annessa corte era al tempo riportato nel N.C.E.U. al foglio 36 particella 114 e censito in categoria A/7 con consistenza 8.5 vani. L'attuale destinazione commerciale (C/1) è derivata dalla variazione della destinazione del 17/01/2006 Pratica n. CS0008991 n. 723.1/2006, la quale non è stata tuttavia preceduta da una pratica edilizia finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso (permesso di costruire).

Inoltre nel corso delle attività peritali è stato riscontrato che l'immobile risulta essere stato frazionato in due unità, la prima delle quali (di maggiore consistenza), ospitante un'attività commerciale di vendita al dettaglio di articoli sanitari e ortopedici; la seconda unità è attualmente destinata a deposito, seppure nel contratto di locazione venga specificata la destinazione commerciale del locale.

Relativamente al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, sebbene il mutamento della destinazione sia avvenuto senza opere edili, trattandosi di passaggio tra categorie funzionali non omogenee ai fini della sanatoria si rende necessario il ricorso al titolo abilitativo del permesso di costruire in sanatoria (Cassazione penale sez. III, 08/11/2018, n.6366).

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Inoltre il cambio di destinazione d'uso di un immobile, ancorché compatibile nella medesima zona omogenea, intervenuto tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta al regime oneroso, indipendentemente dalla tipologia delle opere (T.A.R. Catania-Sicilia sez. II, 03/07/2019, n.1696).

Nel caso in trattazione il mutamento da destinazione residenziale a commerciale, seppur compatibile con lo strumento di piano, ha avuto effetti incidenti sul carico urbanistico, comportando un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta. Il rilascio del permesso in sanatoria è quindi subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'articolo 16 (si specifica che oggetto di maggiorazione sono i soli oneri relativi al costo di costruzione - non quelli inerenti le opere di urbanizzazione - così come chiarito dalla sentenza n. 2766/2021 del Tar Catania). Il mutamento di destinazione d'uso comporta il pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione anche in presenza di una trasformazione edilizia che non comporti l'esecuzione di opere (Consiglio di Stato, Sez. IV, 3 settembre 2014, n. 4483).

Gli oneri concessori da versare dovrebbero essere calcolati come differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione d'uso e quelli già versati per la destinazione in essere. Trattandosi di un edificio realizzato in assenza di titolo abilitativo antecedentemente al 1 settembre 1967, è lecito affermare che non sia stato versato alcun onere per la sua edificazione. Gli oneri concessori verranno quindi determinati per intero in funzione della destinazione commerciale del bene.

Il comune di Castrovillari con Delibera di C.C. n. 23/2023 ha provveduto ad integrare la tabella relativa al calcolo degli oneri concessori approvata con deliberazione di G.C. n. 92 del 31/03/2008. In base alle nuove disposizioni, per interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere e senza aumento di superficie da eseguire su immobili ubicati in zona territoriale omogenea B - Completamento e ristrutturazione, il pagamento degli oneri di urbanizzazione è previsto nella misura di 1.22 euro/mq per opere di urbanizzazione primaria e 0.99 euro/mq per opere di urbanizzazione secondaria.

In considerazione di un volume determinato pari a 1055 mc derivano i seguenti importi:

- oneri urbanizzazione primaria: 1055 mc x 1.22 euro/mc = 1287.10 euro
- oneri urbanizzazione secondaria: 1055 mc x 0.99 euro/mc = 1044.45 euro

per un totale di euro 2331.55 .

In merito al contributo relativo al costo di costruzione, su indicazione dell'ufficio tecnico del comune di Castrovillari il medesimo è determinato nella percentuale del 5%, considerando un costo di costruzione a mq di 249.83 euro. In funzione di una superficie utile di 218 mq consegue un costo di

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

costruzione di 54462.94 euro; il contributo è quindi determinato in 2723.15, che in misura doppia equivale a 5446.30 euro.

Relativamente al frazionamento interno del fabbricato, poiché l'ingresso alla porzione di più modeste dimensioni avviene esclusivamente attraversando il terreno individuato con la particella 1206 (non oggetto di procedura esecutiva), si ritiene, anche al fine di preservare l'appetibilità sul mercato dell'edificio, che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi rimettendo in comunicazioni le due porzioni in cui l'immobile è stato diviso.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione in mappa del fabbricato
Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, previa presentazione della richiesta di voltura della particella 1206 (di proprietà dell'esecutato ma non intestata al medesimo), in quanto al fine di poter essere trattate nel tipo mappale le particelle devono necessariamente risultare intestate alla stessa ditta.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

L'edificio rappresentato nella mappa catastale ha dimensioni inferiori a quelle reali; in effetti il medesimo ricade per quasi metà della sua sagoma sulla confinante particella 1206, anch'essa di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento immobiliare. L'immobile pignorato è pervenuto all'odierno proprietario in forza dell'atto di compravendita rep. n. 32926 ricevuto in data 27 febbraio 1995 dal notaio Giorgio La Gamma, registrato a Castrovillari il 16 marzo 1995 al n. 133, trascritto a Cosenza in data 14 marzo 1995 ai nn. 6725 R.G. 5635 R.P.; nel titolo di proprietà viene specificato che il fabbricato oggetto di compravendita con l'annessa corte era al tempo riportato nel N.C.E.U. al foglio 36 particella 114 e censito in categoria A/7 con consistenza 8.5 vani. L'attuale destinazione commerciale (C/1) è derivata dalla variazione della destinazione del 17/01/2006 Pratica n. CS0008991 n. 723.1/2006.

La corrente consistenza catastale è di 201 mq. Inoltre, seppure la sagoma riportata in mappa dell'edificio oggetto di interesse non rispecchi lo stato dei luoghi, così come già detto, la planimetria attualmente presente in banca dati catastale, depositata in data 17/01/2006, rappresenta la sua effettiva conformazione e consistenza (fatta eccezione per il frazionamento interno).

Dall'aerofotogramma reperito presso l'Aerofototeca Nazionale del Ministero della Cultura, scattato dall'Aeronautica Militare in data 24/04/1968, è stato riscontrato che a detta data l'edificio era già stato realizzato nelle dimensioni con cui oggi si presenta.

Quindi dalla documentazione reperita si può affermare che:

- i dati catastali, la consistenza e la planimetria catastale sono conformi all'effettivo stato dei luoghi;
- la consistenza del bene alla data del 24/04/1968 è rimasta invariata fino ad oggi;
- l'errata rappresentazione in mappa dell'immobile è riconducibile ad una mancata o erronea attività di aggiornamento catastale.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 48

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a CASTROVILLARI viale del lavoro 48, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (==========)

Edificio in muratura sviluppato su un unico livello fuori terra.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 114 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 201 mq, rendita 1.795,87 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 48, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. CS0008991 in atti dal 17/01/2006 CIVILE ABITAZIONELOCALI COMMERCIALI (n. 723.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra.

Veduta del fabbricato e dell'area di corte esclusiva

Vista degli interni

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale oggetto di trattazione è ubicato in Viale del Lavoro, al civico 48, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Civile Ferrari. Ospita attualmente un'attività di vendita al dettaglio di articoli sanitari e ortopedici.

L'edificio, originariamente destinato ad abitazione, è stato realizzato antecedentemente agli anni '70 (l'esistenza del manufatto, nella sua attuale consistenza, è stata riscontrata nell'aerofotogramma scattato dall'Aeronautica Militare in data 24/04/1968) con struttura portante in muratura sviluppata su un unico livello fuori terra. Attualmente l'immobile risulta essere stato frazionato in due porzioni, la prima delle quali (di maggiore consistenza), ospitante l'attività commerciale già menzionata; la seconda è al momento destinata a deposito. Al menzionato frazionamento non è seguita nessuna attività di variazione/aggiornamento catastale.

Complessivamente il bene dispone di una superficie interna calpestabile di circa 215 mq con altezza utile di 4.00 m (ad eccezione del piccolo vano a sud-ovest con altezza variabile tra 2.70 e 2.35 m). L'immobile, libero su tutti i fronti, è dotato di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione ed i rivestimenti dei locali di servizio sono in piastrelle ceramiche. Il livello generale delle finiture è di buona fattura. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti.

In merito allo stato conservativo, nel corso delle operazioni peritali è stata riscontrata in alcune zone del soffitto la presenza di evidenti tracce di umidità, dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche nel sovrastante manto di copertura. Sono state quindi eseguite le opportune operazioni di ripristino dello stato dei luoghi.

Relativamente all'area di corte esterna, è doveroso evidenziare che la recinzione perimetrale comprende al suo interno non solo la corte esclusiva della particella 114, corrispondente alla porzione "frontale" su Viale del Lavoro, ma anche la particella individuata con il mappale 1206 non oggetto di pignoramento immobiliare (le due aree non sono tra loro materialmente delimitate).

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

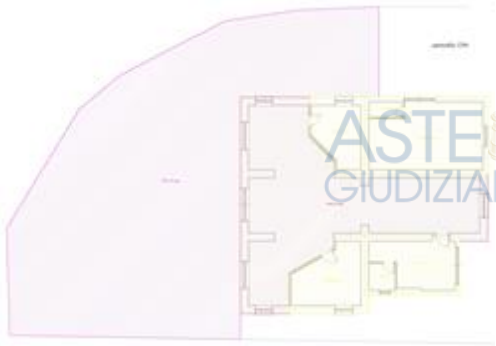
Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	286,00	x	100 %	=	286,00
Totale:	**286,00**				**286,00**



Planimetria locale commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a negozio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 880 e 1200 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione (semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 1000.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	286,00	x	1.000,00	=	**286.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 286.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 286.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	negozio	286,00	0,00	286.000,00	286.000,00
				286.000,00 €	**286.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.777,85**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.222,15**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.200,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

autorimessa a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (==========)

Autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 149, rendita 207,77 Euro, indirizzo catastale: contrada Fabbriche Porcione, piano: S1, derivante da VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 217966 in atti dal 16/11/2000 DIVISIONE-ABITAZIONE E MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO ED AUTORIMESSA (n. 6895.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

B

archivio a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (==========)

Archivio al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria B/4, classe 1, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: contrada Fabbriche Porcione, piano: S1, derivante da VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 217966 in atti dal 16/11/2000 DIVISIONE-ABITAZIONE E MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO ED AUTORIMESSA (n. 6895.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

C

ufficio a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (==========)

Ufficio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: via del pino loricato n. 32, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/04/1992 Pratica n. 217890 in atti dal 16/11/2000 LOCALE MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO (PREALLINEAMENTO) (n. 693.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**347,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.289,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.200,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ========== 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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di donazione ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio La Gamma Giorgio (allegato n. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/01/1980 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 15209 di repertorio, registrato il 18/02/1980 a Castrovillari al n. 211 volume n. 144, trascritto il 23/02/1980 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 186124 Registro Generale 4816.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 26 particella 150.
Immobile pervenuto dalla Sig.ra ========== (==========). Dalla soppressione, con frazionamento del 01/03/1991 (n. 224679), del terreno identificato con il mappale 150 è derivata la particella 423 sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di trattazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 138/1990**, intestata a ==========, per lavori di realizzazione fabbricato composto da 4 piani fuori terra ed un interrato, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 138 di protocollo

Concessione edilizia **N. 132/1991**, intestata a ==========, per lavori di cambio di destinazione con ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione, presentata il 10/05/1991 con il n. 11931 di protocollo, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 27/07/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e realizzazione nuova apertura sul prospetto sud-est (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per presentazione SCIA in sanatoria: €.500,00
- sanzione pecuniaria amministrativa: €.516,00

Questa situazione è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 26 particella 423 subalterni 1, 10, 11 (piani interrato e terra).
Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 20 luglio 1990 il comune di Castrovillari, vista la richiesta avanzata dal Sig. ========== in data 30 settembre 1986, ha rilasciato concessione edilizia n. 138/1990 per la sanatoria di un edificio composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- in data 2 luglio 1991 il medesimo ente, vista la richiesta prot. n. 11931 presentata in data 10 maggio 1991 dal Sig. ========== ed il Nulla Osta del Genio Civile n. 11852 del 26/06/1991, ha rilasciato concessione edilizia n. 132/1991 per lavori relativi a cambio di destinazione d'uso (da magazzini e civili abitazioni a commissariato di polizia), ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione. In particolare l'ampliamento del piano interrato ha interessato la parte sottostante l'area di corte recintata prospiciente l'ingresso al piano terra. I lavori hanno avuto inizio in data 08/07/1991 (comunicazione prot. n. 17590) e sono stati ultimati in data 16/09/1991 (comunicazione prot. n. 22067);
- in data 27 luglio 1992 il comune di Castrovillari, vista la domanda prot. n. 12863 del 15/6/1992 ed il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile il 10/06/1992 prot. n. 10603, ha dichiarato abitabile ed agibile il fabbricato oggetto di trattazione.

Dai rilievi effettuati è stato appurato che l'edificio rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 132/1992 ad eccezione di alcune modifiche distributive. In particolare:

- al piano interrato (subalterni 10 e 11) la parte terminale del corridoio di accesso alle "celle" è stata inglobata dal piccolo locale deposito confinante;
- al piano terra (sub 1) la sala di dimensioni maggiori (polizia giudiziaria) è stata frazionata con formazione di due stanze, realizzando un'ulteriore apertura sul prospetto sud-est.

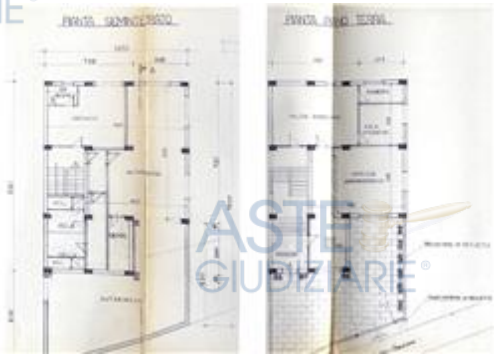
A norma dell'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001 (così come novellato dall'art. 10, comma 1, lett. b, del D.L. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020), nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Nel caso in trattazione, trattandosi di modifiche che non hanno comportato variazioni al carico urbanistico del fabbricato ma che ne hanno modificato il prospetto, le medesime sono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria amministrativa (pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516.00 euro).

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1



Piani interrato e terra, progetto approvato

Piani interrato e terra, stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 149, rendita 207,77 Euro, indirizzo catastale: contrada Fabbriche Porcione, piano: S1, derivante da VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 217966 in atti dal 16/11/2000 DIVISIONE-ABITAZIONE E MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO ED AUTORIMESSA (n. 6895.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale oggetto di trattazione è ubicato al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza ubicato in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). Il piano seminterrato è stato oggetto di ampliamento; i lavori sono stati eseguiti, nel corso dell'anno 1991, nell'ambito di un cambio di destinazione dell'intero fabbricato, passato da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

L'immobile identificato con il subalterno 10 occupa, unitamente al confinante sub 11, il piano seminterrato. Il livello risulta completamente interrato sul fronte affacciante su via del pino loricato; completamente libero sul fronte opposto e parzialemente interrato sui restanti due lati. Il locale destinato ad autorimessa dispone di tre accessi esterni (uno per ogni fronte libero). Vi si accede anche dal piano terra, mediante il vano scala.

La superficie interna è prossima ai 150 mq. L'altezza netta è di circa 2.75 m; si riduce presso la zona ampliata, sottostante l'area di corte recintata, procedendo in direzione della parete controterra in corrispondenza di via del pino loricato.

Pur trattandosi di un locale parzialmente interrato la dotazione di aperture conferisce un buon livello di illuminazione. Il locale è dotato di pavimentazione ed impianti tecnologici funzionanti; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Ad esclusione di evidenti manifestazioni di umidità lungo la fascia di solaio adiacente la parete controterra in precedenza menzionata, lo stato conservativo dell'immobile è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	169,00	x	100 %	=	169,00
Totale:	**169,00**				**169,00**

Planimetria sub 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, locali destinati a box - nessun valore indicato;
- zona extraurbana, locali destinati a magazzino - valore compreso tra 290 e 395 euro/mq;

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 345.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,00	x	345,00	=	**58.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.305,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.305,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

archivio a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Archivio al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria B/4, classe 1, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: contrada Fabbriche Porcione, piano: S1, derivante da VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 217966 in atti dal 16/11/2000 DIVISIONE-ABITAZIONE E MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO ED AUTORIMESSA (n. 6895.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Il locale oggetto di trattazione è ubicato al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza ubicato in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). Il piano seminterrato è stato oggetto di ampliamento; i lavori sono stati eseguiti, nel corso dell'anno 1991, nell'ambito di un cambio di destinazione dell'intero fabbricato, passato da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

L'immobile identificato con il subalterno 11 occupa, unitamente al confinante sub 10, il piano seminterrato. Il livello risulta completamente interrato sul fronte affacciante su via del pino loricato; completamente libero sul fronte opposto e parzialemente interrato sui restanti due lati.

Il locale destinato ad archivio ha una superficie di circa 26 mq. Dispone di un servizio igienico ed un accesso dall'esterno; vi si accede anche dal piano terra, mediante il vano scala. Dal medesimo vano scala si accede anche al "reparto detenzione", costituito da due celle con relativi servizi.

I locali sono dotati di pavimentazione ed impianti tecnologici funzionanti; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Lo stato conservativo dell'immobile è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	**44,00**				**44,00**

Planimetria sub 11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 132/1991 specifica che la destinazione del piano sottostrada è quella di autorimessa oltre che archivio, deposito e servizi. In ragione di ciò il valore del bene oggetto di trattazione, seppur censito in banca dati catastale in categoria B/4 (uffici pubblici), verrà determinato in funzione della destinazione di progetto (archivio/magazzino).

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, locali destinati a box - nessun valore indicato;
- zona extraurbana, locali destinati a magazzino - valore compreso tra 290 e 395 euro/mq;

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 345.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	345,00	=	**15.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.180,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

ufficio a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Ufficio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.50 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: via del pino loricato n. 32, piano: T, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/04/1992 Pratica n. 217890 in atti dal 16/11/2000 LOCALE MAGAZZINOUFFICIO PUBBLICO (PREALLINEAMENTO) (n. 693.1/1992)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio oggetto di trattazione è ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). E' stato oggetto di lavori di ristrutturazione, nel corso dell'anno 1991, che ne hanno variato la destinazione da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

L'immobile identificato con il subalterno 1 occupa il piano terra. Vi si accede dalla corte comune e dal vano scala. La superficie interna è di circa 113 mq. L'altezza netta è di 3.50 m.

Tutti i locali dipongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; lo stato conservativo dell'immobile è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata (allegato n. 10)	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	**134,00**				**134,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Planimetria sub 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, locali destinati ad ufficio - nessun valore indicato;
- zona centrale, locali destinati ad uffici - valore compreso tra 730 e 980 euro/mq;

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 730.00 euro/mq, corrispondente al valore minimo indicato per immobili detinati ad ufficio in zona centrale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,00	x	730,00	=	**97.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.820,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.820,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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 singolo	169,00	0,00	58.305,00	58.305,00
B	ufficio	44,00	0,00	15.180,00	15.180,00
C	ufficio	134,00	0,00	97.820,00	97.820,00
				171.305,00 €	**171.305,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.016,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.289,00**

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**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 89,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.200,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via del piano loricato n. 32, piano: 1, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**170,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di donazione ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio La Gamma Giorgio (allegato n. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/01/1980 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 15209 di repertorio, registrato il 18/02/1980 a Castrovillari al n. 211 volume n. 144, trascritto il 23/02/1980 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 186124 Registro Generale 4816.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 26 particella 150.

Immobile pervenuto dalla Sig.ra ========== (==========).

Dalla soppressione, con frazionamento del 01/03/1991 (n. 224679), del terreno identificato con il mappale 150 è derivata la particella 423 sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di trattazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 138/1990**, intestata a ==========, per lavori di realizzazione fabbricato composto da 4 piani fuori terra ed un interrato, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 138 di protocollo

Concessione edilizia **N. 132/1991**, intestata a ==========, per lavori di cambio di destinazione con ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione, presentata il 10/05/1991 con il n. 11931 di protocollo, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 27/07/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 26 particella 423 subalterno 12 (piano primo).

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 20 luglio 1990 il comune di Castrovillari, vista la richiesta avanzata dal Sig. ========== in data 30 settembre 1986, ha rilasciato concessione edilizia n. 138/1990 per la sanatoria di un edificio composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- in data 2 luglio 1991 il medesimo ente, vista la richiesta prot. n. 11931 presentata in data 10 maggio 1991 dal Sig. ========== ed il Nulla Osta del Genio Civile n. 11852 del 26/06/1991, ha rilasciato concessione edilizia n. 132/1991 per lavori relativi a cambio di destinazione d'uso (da magazzini e civili abitazioni a commissariato di polizia), ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione. In particolare l'ampliamento del piano interrato ha interessato la parte sottostante l'area di corte recintata prospiciente l'ingresso al piano terra. I lavori hanno avuto inizio in data 08/07/1991 (comunicazione prot. n. 17590) e sono stati ultimati in data 16/09/1991 (comunicazione prot. n. 22067);
- in data 27 luglio 1992 il comune di Castrovillari, vista la domanda prot. n. 12863 del 15/6/1992 ed il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile il 10/06/1992 prot. n. 10603, ha dichiarato abitabile ed agibile il fabbricato oggetto di trattazione.

Dai rilievi effettuati è stato appurato che l'abitazione rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 132/1992.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via del piano loricato n. 32, piano: 1, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). E' stato oggetto di lavori di ristrutturazione, nel corso dell'anno 1991, che ne hanno variato la destinazione da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

L'immobile identificato con il subalterno 12 occupa il piano primo. Si compone di 5 camere e 2 servizi per una superficie interna di circa 140 mq (altezza netta di 3.00 m). Poichè l'appartamento è libero su tutti fronti, ogni suo vano dipone di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**170,00**				**170,00**

Planimetria sub 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 385 e 425 euro mq;
- zona centrale, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 580 e 850 euro mq.

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 650.00 euro/mq (applicata una riduzione del 10% al valore medio-zona centrale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,00	x	650,00	=	**110.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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):

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,00	0,00	110.500,00	110.500,00
				110.500,00 €	**110.500,00 €**

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: **€. 110.500,00**

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: **€. 110.500,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 329,24 Euro, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**170,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di donazione ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio La Gamma Giorgio (allegato n. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/01/1980 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 15209 di repertorio, registrato il 18/02/1980 a Castrovillari al n. 211 volume n. 144, trascritto il 23/02/1980 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 186124 Registro Generale 4816.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 26 particella 150.

Immobile pervenuto dalla Sig.ra ========== (==========, ==========).

Dalla soppressione, con frazionamento del 01/03/1991 (n. 224679), del terreno identificato con il mappale 150 è derivata la particella 423 sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di trattazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 138/1990**, intestata a ==========, per lavori di realizzazione fabbricato composto da 4 piani fuori terra ed un interrato, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 138 di protocollo

Concessione edilizia **N. 132/1991**, intestata a ==========, per lavori di cambio di destinazione con ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione, presentata il 10/05/1991 con il n. 11931 di protocollo, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 27/07/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Castrovillari foglio 26 particella 423 subalterno 13 (piano secondo).

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 20 luglio 1990 il comune di Castrovillari, vista la richiesta avanzata dal Sig. ========== in data 30 settembre 1986, ha rilasciato concessione edilizia n. 138/1990 per la sanatoria di un edificio composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- in data 2 luglio 1991 il medesimo ente, vista la richiesta prot. n. 11931 presentata in data 10 maggio 1991 dal Sig. ========== ed il Nulla Osta del Genio Civile n. 11852 del 26/06/1991, ha rilasciato concessione edilizia n. 132/1991 per lavori relativi a cambio di destinazione d'uso (da magazzini e civili abitazioni a commissariato di polizia), ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione. In particolare l'ampliamento del piano interrato ha interessato la parte sottostante l'area di corte recintata prospiciente l'ingresso al piano terra. I lavori hanno avuto inizio in data 08/07/1991 (comunicazione prot. n. 17590) e sono stati ultimati in data 16/09/1991 (comunicazione prot. n. 22067);
- in data 27 luglio 1992 il comune di Castrovillari, vista la domanda prot. n. 12863 del 15/6/1992 ed il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile il 10/06/1992 prot. n. 10603, ha dichiarato abitabile ed agibile il fabbricato oggetto di trattazione.

Dai rilievi effettuati è stato appurato che l'abitazione rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 132/1992.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 329,24 Euro, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). E' stato oggetto di lavori di ristrutturazione, nel corso dell'anno 1991, che ne hanno variato la destinazione da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

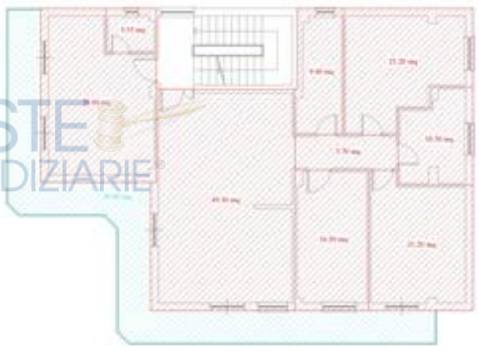
L'immobile identificato con il subalterno 13 occupa il piano secondo. Si compone di 2 "porzioni" indipendenti con accesso dal vano scala. La prima, più piccola, dispone di un vano con relativo servizio igienico per una superficie calpestabile di circa 26 mq; la seconda zona si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, tre stanze e due servizi igienici per una superficie complessiva di circa 110 mq (altezza netta di 3.00 m). Poichè l'appartamento è libero su tutti fronti, ogni suo vano dipone di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**170,00**				**170,00**



Planimetria sub 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 385 e 425 euro mq;
- zona centrale, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 580 e 850 euro mq.

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 650.00 euro/mq (applicata una riduzione del 10% al valore medio-zona centrale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,00	x	650,00	=	**110.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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;

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,00	0,00	110.500,00	110.500,00
				110.500,00 €	**110.500,00 €**

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: **€. 110.500,00**

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: **€. 110.500,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**170,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.500,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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.***

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di donazione ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio La Gamma Giorgio (allegato n. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/01/1980 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 15209 di repertorio, registrato il 18/02/1980 a Castrovillari al n. 211 volume n. 144, trascritto il 23/02/1980 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 186124 Registro Generale 4816.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 26 particella 150.

Immobile pervenuto dalla Sig.ra ========== (==========).

Dalla soppressione, con frazionamento del 01/03/1991 (n. 224679), del terreno identificato con il mappale 150 è derivata la particella 423 sulla quale è stato edificato il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di trattazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 138/1990**, intestata a ==========, per lavori di realizzazione fabbricato composto da 4 piani fuori terra ed un interrato, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 138 di protocollo

Concessione edilizia **N. 132/1991**, intestata a ==========, per lavori di cambio di destinazione con ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione, presentata il 10/05/1991 con il n. 11931 di protocollo, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 132 di protocollo, agibilità del 27/07/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'immobile in Castrovillari foglio 26 particella 423 subalterno 14 (piano terzo-sottotetto).

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 20 luglio 1990 il comune di Castrovillari, vista la richiesta avanzata dal Sig. ========== in data 30 settembre 1986, ha rilasciato concessione edilizia n. 138/1990 per la sanatoria di un edificio composto da quattro piani fuori terra ed un piano interrato realizzato in assenza di titolo abilitativo;
- in data 2 luglio 1991 il medesimo ente, vista la richiesta prot. n. 11931 presentata in data 10 maggio 1991 dal Sig. [redacted] ed il Nulla Osta del Genio Civile n. 11852 del 26/06/1991, ha rilasciato concessione edilizia n. 132/1991 per lavori relativi a cambio di destinazione d'uso (da magazzini e civili abitazioni a commissariato di polizia), ampliamento locali interrati e realizzazione recinzione. In particolare l'ampliamento del piano interrato ha interessato la parte sottostante l'area di corte recintata prospiciente l'ingresso al piano terra. I lavori hanno avuto inizio in data 08/07/1991 (comunicazione prot. n. 17590) e sono stati ultimati in data 16/09/1991 (comunicazione prot. n. 22067);
- in data 27 luglio 1992 il comune di Castrovillari, vista la domanda prot. n. 12863 del 15/6/1992 ed il certificato di collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile il 10/06/1992 prot. n. 10603, ha dichiarato abitabile ed agibile il fabbricato oggetto di trattazione.

Dai rilievi effettuati è stato appurato che l'abitazione rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 132/1992.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEL PINO LORICATO 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI via del pino loricato 32, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 423 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2021 Pratica n. CS0086202 in atti dal 06/07/2021 UFFICI PUBBLICIRESIDENZIALE (n. 23712.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 5 piani di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1986 e ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via del pino loricato (contrada Fabbriche). L'edifcio, realizzato nella prima metà degli anni ottanta con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su cinque livelli (1 interrato e 4 fuori terra). E' stato oggetto di lavori di ristrutturazione, nel corso dell'anno 1991, che ne hanno variato la destinazione da magazzini ed abitazioni a commissariato di polizia stradale (uffici).

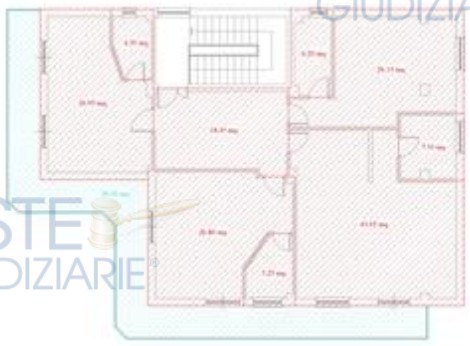
L'immobile identificato con il subalterno 14 occupa il piano terzo. Si compone di 4 camere, ognuna dotata di servizio, disimpegnate da un ampio ingresso per una superficie interna di circa 141 mq (altezza netta variabile da un minimo di 2.20 m ad un massimo di 3.70 m). Poichè l'appartamento è libero su tutti fronti, ogni suo vano dipone di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**170,00**				**170,00**



Planimetria sub 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica i seguenti valori di mercato per immobili ubicati nel comune di Castrovillari:

- zona extraurbana, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 385 e 425 euro mq;
- zona centrale, abitazioni di tipo economico - valore compreso tra 580 e 850 euro mq.

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 650.00 euro/mq (applicata una riduzione del 10% al valore medio-zona centrale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,00	x	650,00	=	**110.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,00	0,00	110.500,00	110.500,00
				110.500,00 €	**110.500,00 €**

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: **€. 110.500,00**

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: **€. 110.500,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

locale deposito a CASTROVILLARI via XX settembre per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

locale deposito ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.45 m.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 418 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre snc, piano: T, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/02/2005 Pratica n. CS0053173 in atti dal 17/02/2005 (n. 13417.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 fuori terra. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 0,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. ========== con contratto di affitto tipo 6+6 , stipulato il 23/12/2022, con scadenza il 23/12/2028, registrato il 16/01/2023 a Castrovillari al n. 71 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1800 euro/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritta il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di donazione ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio La Gamma Giorgio (allegato n. 3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione stipulato il 29/01/1980 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 15209 di repertorio, registrato il 18/02/1980 a Castrovillari al n. 211 volume n. 144, trascritto il 23/02/1980 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 186124 Registro Generale 4816.

Il titolo è riferito alla porzione di terreno in Castrovillari foglio 27 particella 418.

Immobile pervenuto dalla Sig.ra ========== (==========).

Nell'atto viene specificato che oggetto di donazione fu un "piccolo quoziente di terreno costituente un reliquato di superficie di circa 64 mq, della larghezza di circa 5 m...rappresenta la parte residua della particella 418 occupata quasi per intero per la costruzione di un fabbricato".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..

Al fine di reperire documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza è stata trasmessa in data 27 febbraio 2023 al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496.

Non avendo l'ufficio tecnico comunale reperito alcuna pratica, sono state quindi eseguite ulteriori ricerche al fine di appurare l'eventuale realizzazione del bene antecedentemente al 1 settembre 1967 (data dalla quale, ai sensi della Legge Ponte n. 765 del 6 agosto 1967, venne estesa a tutto il territorio comunale l'obbligatorietà del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi manufatti, obbligo fino ad allora vigente all'interno dei centri urbani).

E' stata reperita presso l'Aerofototeca Nazionale dell'Istituto Centrale per il catalogo e la documentazione del Ministero della Cultura un'immagine aerofotogrammetrica scattata dall'Aeronautica Militare in data 24 aprile 1968 (foglio 221, strisciata 17A, fotogramma 789, negativo 34109).

Seppur l'area oggetto di interesse non sia particolarmente nitida nell'immagine reperita (allegato n. 6) , da un'attenta analisi si evince la presenza di uno spazio libero in luogo dell'immobile pignorato (l'area, compresa tra due manufatti, ha una colorazione scura simile al terreno libero subito a nord).

Nell'atto di donazione rep. n. 15209 ricevuto in data 29 gennaio 1980 dal notaio Giorgio La Gamma (allegato n. 3) , registrato a Castrovillari in data 18/02/1980 al n. 211, viene specificato che oggetto di donazione era stato un "piccolo quoziente di terreno in Castrovillari alla via XX settembre costituito da un reliquato e con una superficie di circa mq 64, della larghezza di circa 5 metri lineari confinante con detta via, proprietà della Commerciale Ionica, =========...in catasto foglio 27, rappresenta la parte residua della particella 418 occupata quasi per intero per la costruzione di un fabbricato".

La planimetria catastale del bene riporta come data di presentazione 25/06/1981.

Dalla documentazione reperita è possibile escludere quindi che l'edificazione dell'immobile sia avvenuta antecedentemente al 1 settembre 1967.

Relativamente alla possibilità di sanare le opere realizzate abusivamente, le strade percorribili sono due:

1. la sanatoria ordinaria, prevista e disciplinata dall'art. 36 del D.P.R, 380/2001;
2. la sanatoria straordinaria, prevista dall'art. 40 della legge 47/85.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

ottenere la sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Al fine di valutare la sanabilità dell'immobile pignorato è quindi necessario verificare la conformità dell'edificio alla normativa vigente alla data di esecuzione dei lavori ed all'odierna.

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Castrovillari l'area presso la quale è stato edificato il bene ricade in zona territoriale omogenea B - completamento, nella quale l'edificazione è consentita con un indice di fabbricabilità di 2.50 mc/mq. Tenendo conto che la superficie oggetto di donazione era di circa 64 mq, ne deriva una volumetria realizzabile di 160 mc. L'immobile oggetto di interesse ha dimensioni in pianta di 4.50 m x 14.45 m con altezza utile di 3.45 m; considerando ai fini della quantificazione della cubatura un'altezza lorda di 3.65 m, la volumetria realizzata è pari a 237.35 mc, di molto maggiore a quella realizzabile. Ne deriva che l'immobile non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente alla sanatoria straordinaria, prevista dall'art. 40 della legge 47/85, la norma prevede che la domanda di sanatoria possa essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge medesima (17.03.1985). In pratica, se l'immobile può essere suscettibile di sanatoria, l'aggiudicatario ha diritto alla riapertura dei termini previsti dal condono straordinario, anche se questi siano scaduti irrimediabilmente per qualsiasi altro cittadino. Tale principio vale anche per le ulteriori e successive leggi in materia di condono edilizio, ossia la Legge 23.12.1994 n. 724 (in vigore dall'1.01.1995) e l'ultima legge in materia di condono, Legge 24.11.2003 n. 326 di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), come recepita dalle varie legislazioni regionali. Il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, prevede infatti che "le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi". Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra, relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Detto in sintesi: gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata. Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito ed alla data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riattivabili i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire. Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante. Quanto alla data dell'abuso, occorre verificare quando l'immobile è stato edificato. Da tale controllo incrociato, discende in pratica quanto segue:

- se le ragioni di credito per cui si interviene e si procede siano precedenti alla legge 47/85 e l'abuso sia stato commesso prima dell'1 ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge;
- se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94;
- se invece si tratta di abusi commessi tra il 31-12-93 ed il 31-3-2003 potranno essere presentate domande di sanatoria rientranti nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326 di conversione del D.L. 30.09.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), come recepita dalle varie legislazioni regionali;
- per gli abusi successivi al 31-3-2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Nel caso in trattazione, seppur l'edificazione del bene possa essere fatta risalire all'anno 1981, anno di presentazione della planimetria catastale, si deve constatare che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della legge 326/2003 avvenuta in data 2/10/2003, in quanto la stipula del contratto di mutuo ipotecario e fondiario è avvenuta in data 3 agosto 2007.

Per tutto quanto finora esposto l'immobile non risulta sanabile.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA XX SETTEMBRE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

locale deposito a CASTROVILLARI via XX settembre per la quota di 1/1 di piena proprietà ==========

locale deposito ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.45 m.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 418 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: via Venti Settembre snc, piano: T, derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/02/2005 Pratica n. CS0053173 in atti dal 17/02/2005 (n. 13417.1/2005)

L'intero edificio sviluppa 3 fuori terra. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dell'immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito oggetto di trattazione è ubicato in Via XX Settembre, al civico 125, nelle immediate vicinanze della sede dell'ufficio tecnico comunale (ex tribunale). Occupa il piano terra di un edificio di tre piani svilluppato su un unica campata con struttura in cemento armato. Si compone di un ambiente principale, di circa 44 mq (altezza utile 3.45 m), e di un piccolo locale di servizio con bagno sul retro per ulteriori 10 mq.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione ed i rivestimenti del locale di servizio sono in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti. Lo stato conservativo è nel complesso buono.

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:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, non sanabile ed in quanto tale non commercializzabile.

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:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	deposito artigianale	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**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito a CASTROVILLARI via San Sebastiano, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale deposito posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.25 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1208 sub. 20-21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 198 mq, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: contrada San Sebastiano, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (L==========), derivante da VARIAZIONE del 10/05/2000 Pratica n. 54878 in atti dal 10/05/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO (n. 2721.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 2 fuori terra ed 1 interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**193,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 35.635,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 35.600,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. ========== con preliminare di compravendita, stipulato il 14/02/1996 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 65.000.000 di lire.
Con promessa di vendita siglata il 14 febbraio 1996 (allegato n. 3) il Sig. ========== ha promesso al Sig. ========== (==========) la vendita del locale seminterrato con ingresso su via S. Sebastiano facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Il prezzo di vendita convenuto è di lire 65 milioni. L'atto di compravendita, la cui stipula

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

avrebbe dovuto avvenire entro il 31/05/1996 e successivamente di comune accordo rinviata a data da stabilire, non è stato ad oggi ancora rogato.

Nel documento viene specificato che il Sig. Porpiglia ha versato:

- a titolo di caparra la somma di 10 milioni in occasione della firma della promessa di vendita;
- a titolo di ulteriore caparra la somma di 45 milioni in data 28/05/1996;
- a titolo di saldo la somma di 10 milioni in data 07/11/1996.

Si specifica che la Sig.ra ========== (Laino Borgo 28/12/1956) proprietaria della quota di 1/2 dell'immobile oggetto di trattazione, non viene menzionata nella promessa di vendita di cui sopra.

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, 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:	**€. 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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di acquisto del suolo sul quale è

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

stato edificato il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di interesse, ricevuto in data 19 ottobre 1989 dal notaio La Gamma Giorgio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 15/11/1995 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n. 34017 di repertorio, trascritto il 12/12/1995 a Cosenza ai nn. 28789/23801.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 1280 subalterno 7/9.

Dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 7 (corte esclusiva sub 9) con variazione del 10/05/2000 Pratica n. 54878 (AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO n. 2721.1/2000) è derivata l'attuale unità identificata con il subalterno 20/21

==========

per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 15/11/1995 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n. 34017 di repertorio, trascritto il 12/12/1995 a Cosenza ai nn. 28789/23801.

Il titolo è riferito all'immobile in Castrovillari foglio 36 particella 1280 subalterno 7/9.

Dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 7 (corte esclusiva sub 9) con variazione del 10/05/2000 Pratica n. 54878 (AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO n. 2721.1/2000) è derivata l'attuale unità identificata con il subalterno 20/21.

In precedenza l'immobile era di proprietà dei Signori ==========, ==========, ==========), ==========) per la quota di 1/4 ciascuno per averlo costruito su suolo acquistato con atto rep. n. 24633 (allegato n. 3), raccolta n. 4423, ricevuto in data 19/10/1989 dal notaio Giorgio La Gamma, registrato a Castrovillari in data 7/11/1989 al n. 962, da S==========, ==========, ==========, ==========.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 327/1993**, intestata a ========== e ==========, per lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato a destinazione commerciale, presentata il 29/03/1993, rilasciata il 30/04/1993 con il n. 327 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 877/1997**, intestata a ========== e ==========, per lavori di variante e completamento edificio destinato all'esercizio di attività commerciale, presentata il 29/05/1996 con il n. 16659 di protocollo, rilasciata il 20/02/1997 con il n. 877 di protocollo, agibilità del 22/08/2000 con il n. 393/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- una porzione dell'immobile è stata inglobata nel bene confinante individuato con il subalterno 25;
- l'intercapedine di aerazione (Viale del Lavoro) è stata ricompresa all'interno del bene;
- è stato realizzato un ingresso "pedonale" ampliando la rampa di accesso e la prima campata dell'immobile.

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per presentazione istanza permesso di costruire in sanatoria: €.1.000,00
- valore terreno per sconfinamento: €.1.000,00

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 16 novembre 1990 la Regione Calabria, vista la domanda presentata dai Signori ========== e Perfetto Carmine, ha rilasciato Nulla Osta n. 1843 ai fini paesaggistici per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in Castrovillari in Viale del Lavoro;
- con D.M. del 4/03/1991 il Ministero per i beni culturali ed ambientali, considerato che la località interessata dall'intervento ricadesse in area dichiarata di notevole interesse pubblico, ha annullato il N.O. in precedenza riportato;
- in data 16 dicembre 1992 il medesimo Ministero, vista la richiesta di riesame presentata dai richiedenti e la nota n. 14359 del 18/11/1991, ha decretato l'annullamento del D.M. del 4/03/1991;
- in data 30 aprile 1993 il comune di Castrovillari, vista la domanda presentata in data 29/03/1993 finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato destinato ad attività commerciale, ha rilasciato Concessione Edilizia n. 327/1993. L'intervento prevedeva la demolizione di un edificio esistente in muratura e la ricostruzione di un nuovo manufatto con struttura in cemento armato sviluppato sui piani seminterrato (deposito) e terra (locale commerciale). I lavori hanno avuto inizio in data 11/05/1993;
- in data 3 ottobre 1996 il comune di Castrovillari ha rilasciato Autorizzazione Paesistica n. 121 per lavori di completamento del fabbricato oggetto di trattazione;
- in data 20 febbraio 1997 il medesimo comune, vista la domanda presentata in data 29/05/1996 prot. n. 16659 volta ad ottenere l'autorizzazione per l'esecuzione di opere in variante alla C.E. n. 327/93, ha rilasciato Concessione Edilizia in variante n. 877/1997. La modifiche al progetto originario sono consistite nell'ampliamento del piano terra, realizzazione del piano primo (abitabile nella zona centrale) e nella realizzazione di alcuni abbaini sulla falda di copertura prospiciente Viale del Lavoro. I lavori sono stati ultimati in data 20/02/2000;
- in data 22 agosto 2000 il comune di Castrovillari, vista la richiesta prot. n. 21749 del 11/08/2000 ha rilasciato certificato di agibilità prot. n. 393 per il fabbricato distinto in catasto al foglio di mappa 36 particella 1208.

Dai rilievi effettuati è stato riscontrato che:

- una porzione dell'immobile è stata inglobata nel bene confinante individuato con il subalterno 25;

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- l'intercapedine di aerazione (Viale del Lavoro) è stata ricompresa all'interno del bene;
- è stato realizzato un ingresso "pedonale" ampliando la rampa di accesso e la prima campata dell'immobile.

Relativamente alla riduzione della superficie del bene in favore del confinante subalterno 25, detta variazione era già stata rappresentata nell'elaborato planimetrico dell'edificio depositato presso l'Agenzia delle Entrate in data 24/03/1995. Si tratterebbe quindi di una modifica apportata già nella fase di realizzazione del fabbricato.

In merito all'intercapedine di aerazione, il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un'intercapedine non accessibile (lato Viale del Lavoro) al fine di dotare i locali interrati di una fonte di luce. La parete divisoria tra il locale oggetto di pignoramento e l'intercapedine non risulta essere stata realizzata, incrementando quindi la superficie interna.

Più articolata è invece la questione relativa alla rampa e all'ingresso all'immobile. Preliminarmente si evidenzia che negli elaborati progettuali vi è discordanza tra la rappresentazione della rampa di acceso al bene al piano seminterrato ed al piano terra (allegato n. 9): mentre nella planimetria del piano seminterrato la rampa, partendo da via San Sebastiano, giunge perpendicolarmente all'ingresso dell'immobile, nella planimetria del piano terra (così come nella planimetria generale di progetto) è rappresentata una rampa perpendicolare alla viabilità che, considerando la forma del lotto e quindi l'ubicazione dei confini di proprietà, sconfina nell'adiacente particella 1593. La rampa effettivamente realizzata discorda da quelle rappresentate: il lato destro (guardando verso il fabbricato) è pressoché perpendicolare alla viabilità; il lato sinistro si presenta parallelo al confine di proprietà ma sfalsato rispetto ad esso di circa 1 metro (corrispondente all'ampliamento della prima campata del locale deposito oggetto di interesse) sconfinando nella particella 1593.

Relativamente alle difformità riscontrate, trattandosi di un piano interrato le medesime non hanno comportato una variazione del carico urbanistico del fabbricato e sono quindi sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, presentando istanza per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

Riguardo allo sconfinamento nella particella 1593, l'art. 938 del Codice Civile sancisce che "se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.

Al fine di quantificare il valore del suolo occupato è opportuno precisare che:

- la superficie occupata, comprendente il manufatto interrato e la rampa di accesso, è di circa 10 mq;
- presso il medesimo suolo, di natura edificatoria, è già stato eseguito un intervento edilizio. La realizzazione di un manufatto, in quanto interrato, non ha intaccato la capacità edificatoria del fondo e la sua fruizione.

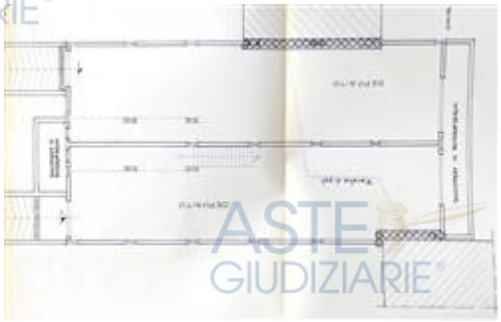
Da analisi di mercato effettuate è stato individuato, per terreni edificabili ubicati nel comune di Castrovillari ricadenti in ZTO B, un valore di mercato di 50 euro/mq. Tenendo conto dell'estensione della superficie occupata deriva un valore di 500 euro che, duplicato ai sensi dell'art. 938 del Codice Civile, raggiunge l'importo di 1000 euro.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

Stato di fatto

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non riporta l'ampliamento della prima campata; la rampa rappresentata, individuata con il subalterno 21, non rispecchia l'effettivo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale per ampliamento, previa acquisizione della porzione di terreno oggetto di sconfinamento. Presentazione variazione catastale per aggiornamento planimetria.

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

Planimetria in banca dati catastale

Planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIA SAN SEBASTIANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito a CASTROVILLARI via San Sebastiano, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale deposito posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.25 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1208 sub. 20-21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 198 mq, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: contrada San Sebastiano, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da VARIAZIONE del

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

10/05/2000 Pratica n. 54878 in atti dal 10/05/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-CORSO DI COSTRUZIONE-FINITO (n. 2721.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 2 fuori terra ed 1 interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di trattazione è ubicato al piano interrato di un edificio con struttura in cemento armato sviluppata su tre livelli i cui lavori di realizzazione hanno avuto inizio nel 1993.

All'immobile si accede da via San Sebastiano, mediante una breve rampa. Oltre all'accesso carrabile è presente un ingresso pedonale laterale. Il locale deposito dispone di una superficie interna di circa 169 mq (altezza utile 4.25 m). Attualmente si trova allo stato rustico; non è dotato di pavimentazione e le

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

pareti ed il soffitto non sono state intonacate. In considerazione del suo livello di piano (interrato) gode di uno scarso grado di illuminazione; le uniche fonti di luce sono una stretta fessura realizzata in corrispondenza dell'ingresso pedonale ed alcuni elementi in vetrocemnto posizionati lungo il marciapiede sovrastante l'intercapedine posta sul lato opposto (Viale del Lavoro). Il locale è dotato di impianto elettrico funzionante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	193,00	x	100 %	=	193,00
Totale:	**193,00**				**193,00**

Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 420 e 550 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo (immobile allo stato rustico), ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 390.00 euro/mq (applicata una riduzione del 20% al valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	193,00	x	390,00	=	**75.270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.270,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.635,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	deposito artigianale	193,00	0,00	75.270,00	37.635,00
				75.270,00 €	**37.635,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.635,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.600,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

autorimessa a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 690 mq, rendita 1.496,69 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

B

laboratorio artigianale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad officina ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.65 m (media).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 129 mq, rendita 246,50 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

C

locale commerciale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **392,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.55 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 410 mq, rendita 4.976,06 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: T, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

D

ufficio a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Ufficio ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.70 m (piano primo); 2.50 m (media piano secondo).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1-2, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

E

ufficio a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Ufficio ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.70 m (piano primo); 2.40 m (media piano secondo).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1-2, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

F

lastrico solare a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Lastrico solare ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 556 mq, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.711,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 520.329,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 520.300,00**

Data della valutazione: **18/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Società ========== senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2008 a firma del notaio Viteritti Luigi ai nn. 4962/1527 di repertorio, iscritta il 14/05/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 2562 Registro Generale 15708, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro ========== e ==========, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 525000.
Importo capitale: 350000.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 1401 subalterni 3, 4, 5 e 6..
Note: comunicazione n. 1291 del 12/06/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2023. Cancellazione totale eseguita in data 03/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ==========, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 1401 subalterni da 1 a 6

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di acquisto del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di interesse, ricevuto in data 29 giugno 1987 dal notaio La Gamma Giorgio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/06/1987 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 21773 di repertorio, trascritto il 22/07/1987 a Cosenza ai nn. 14644/157545.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 36 particella 9.

==========
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/06/1987 a firma del notaio Giorgio La Gamma al n. 21773 di repertorio, trascritto il 22/07/1987 a Cosenza ai nn. 14644/157545.
Il titolo è riferito al terreno in Castrovillari foglio 36 particella 9.

Dalla soppressione del terreno identificato con il mappale n. 9 con Tipo Mappale del 05/04/2004 Pratica n. CS0087661 n. 87661.1/2004 è derivata l'odierna particella 1401.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 512**, intestata a ==========, per lavori di costruzione di un fabbricato da adibire a garage, magazzini, civile abitazione, presentata il 16/10/1995 con il n. 30056 di protocollo, rilasciata il 03/04/1996 con il n. 673 di protocollo.

Concessione rilasciata vista l'Autorizzazione paesistica n. 52 del 02/01/1996

Concessione edilizia in variante **N. 247**, intestata a ==========, presentata il 26/05/1997 con il n. 16868 di protocollo, rilasciata il 03/02/1998 con il n. 1058 di protocollo.

Concessione rilasciata vista l'Autorizzazione paesaggistica n. 262 del 13/10/1997

Permesso di costruire **N. 90**, intestata a ==========, per lavori di completamento e cambio di destinazione d'uso , presentata il 30/07/2003 con il n. 21433 di protocollo, rilasciata il 20/01/2004 con il n. 90 di protocollo, agibilità del 26/07/2004 con il n. 419 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- I quattro livelli costituenti l'edificio sono serviti da un vano scala riportato nelle planimetrie e nell'elaborato planimetrico catastale all'interno delle varie unità immobiliari e quindi non identificato come bene comune non censibile ai subalterni medesimi. Discorso analogo per il vano ascensore (attualmente non in uso in quanto non installato). Si precisa che il vano scala si compone di un'unica rampa; il passaggio da una rampa alla successiva avviene attraversando le varie unità immobiliari.
- All'interno della recinzione del fabbricato, tra la corte comune identificata con il subalterno 8 e la viabilità pubblica (via San Sebastiano), è presente un'area di forma pseudo-trapezoidale di circa 200 mq individuata con il mappale 10 (si veda allegato n. 7). Le rampe che collegano esternamente il piano terra con i piani interrato e primo ricadono in parte su detta particella, non oggetto di pignormaneto immobiliare. La medesima non risulta intestata all'esecutato (attualmente in ditta Mazzone Maria, Nunzio e Francesca) seppur risulti di sua proprietà, per la quota di 1/2, in forza del medesimo atto di compravendita con cui ha acquisito il diritto di proprietà sulla particella 9 - attuale 1401 (atto rep. n. 21773 ricevuto in data 29 giugno 1987 dal notaio Giorgio La Gamma, trascritto a Cosenza in data 22 luglio 1987 ai nn. 14644/157545).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- incremento di volumetria dovuto alla copertura del lastrico solare tra i due corpi uffici (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- lavori ripristino stato dei luoghi (allegato n. 11): € 30.830,03

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

- in data 3 aprile 1996 il comune di Castrovillari, vista la richiesta prot. n. 30056 presentata dal Sig. ========== in data 16/10/1995 e l'Autorizzazione paesistica n. 52 del 02/01/1996, ha rilasciato Concessione edilizia n. 673 per lavori di costruzione di un fabbricato in Viale del Lavoro da adibire a garage, magazzini e civile abitazione. Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un edificio destinato ad autorimessa al piano seminterrato, deposito al piano terra e civile abitazione ai piani superiori (costituiti da due corpi separati da un cortile scoperto). I lavori hanno avuto inizio in data 20/06/1996;
- in data 3 febbraio 1998 il comune di Castrovillari, vista la richiesta prot. n. 16868 presentata dal Sig. ========== in data 25/05/1997 e l'Autorizzazione paesistica n. 262 del 13/10/1997, ha rilasciato Concessione edilizia in variante n. 1058. La variante approvata prevedeva l'aumento della superficie dei piani seminterrato e terra con riduzione di un piano del corpo su via San Sebastiano e modifiche ai prospetti con introduzione di vetrate;
- in data 20 gennaio 2004 il comune di Castrovillari, vista la richiesta prot. n. 21433 presentata dal Sig. ========== in data 30/07/2003, ha rilasciato Permesso di costruire n. 90 per lavori di cambio di destinazione d'uso e completamento del fabbricato oggetto di trattazione. Questa ulteriore variante è stata finalizzata al cambio di destinazione d'uso dei piano terra (da magazzino a locale commerciale - sup. commerciale 245 mq, sup. accessoria 255 mq) e dei

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

restanti piani seminterrato (destinato ad officina, autorimessa e servizi) e primo (presso il quale sono stati ubicati gli uffici);

- in data 26 luglio 2004, vista la richiesta del 22 luglio 2004 ed il deposito del certificato di collaudo presso gli uffici del Genio Civile di Cosenza (prot. n. 1601), è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 419.

A seguito dei rilievi effettuati è stato riscontrato che:

- Piano interrato
  - Il progetto approvato prevedeva che l'autorimessa (sub 1) e l'officina (sub 2) fossero comunicanti. Di fatto le due zone sono separate; nella parete che le divide è stata realizzata una finestra al fine di incrementare l'illuminazione dell'autorimessa.

- Piano terra
  - Da progetto la superficie commerciale al piano terra (245 mq), posta sul lato di via San Sebastiano, avrebbe dovuto essere separata mediante una parete dalla restante superficie annessa all'attività di vendita. Attualmente il locale commerciale si presenta indiviso; in corrispondenza del suo ingresso principale, posto su Viale del Lavoro, è stato realizzato un piccolo ufficio delimitato da pareti in cartongesso. Presso l'area di corte comune esterna identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano) è stata realizzata una rampa con struttura metallica al fine di condurre i veicoli in vendita al piano primo.

- Piani primo e secondo
  - Secondo il progetto approvato al piano primo avrebbero dovuto trovarsi due immobili destinati ad ufficio intervallati da un ampio terrazzo (lastrico solare - sub 6). Ciascun ufficio avrebbe dovuto disporre di un locale di sgombero al piano superiore raggiungibile esclusivamente dagli uffici medesimi (mediante scala e ascensore). Di fatto le pareti ai piani primo e secondo che avrebbero dovuto delimitare gli immobili destinati ad ufficio dal lastrico solare sono state demolite generando un unico grande spazio espositivo su due livelli. Inoltre presso il lastrico solare è stata realizzata una passerella con struttura metallica e rampa di accesso che di fatto mette in comunicazione i due locali di sgombero al piano secondo. Lo spazio centrale ricavato è stato quindi coperto mediante una struttura metallica a botte con manto di copertura in pannelli di policarbonato. Si precisa inoltre che, non essendo mai stato installato l'ascensore che avrebbe dovuto servire i vari livelli del corpo affacciante su via San Sebastiano, e non essendo stata realizzata la scala a chiocciola che avrebbe dovuto collegare l'ufficio al piano primo (medesimo lato) con il sovrastante locale di sgombero (attualmente destinato ad ufficio - presenti pareti divisorie interne), l'accesso all'ultimo livello è consentito esclusivamente mediante la citata passerella realizzata al di sopra del lastrico solare.

Le modifiche rilevate ai piani primo e secondo hanno comportato un importante incremento volumetrico non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per carenza di cubatura residua (dalla relazione relativa al progetto approvato con concessione n. 1058/1998 risulterebbe una volumetria residua di circa 32 mc). In considerazione di ciò si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante:

- rimozione della passerella e della copertura realizzata sul lastrico solare;
- realizzazione delle tamponature esterne degli uffici ed i relativi locali di sgombero;
- realizzazione foro nel solaio tra i piani primo e secondo ed installazione di scala di collegamento tra i due livelli.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 690 mq, rendita 1.496,69 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa identificata con il subalterno 1 è ubicata al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano seminterrato si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna, o dalla corte comune identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano), mediante una rampa esterna (parte della quale risulta ricadere, come già riportato, sulla particella 10 - ricompresa nella recinzione del fabbricato ma non oggetto di pignoramento immobiliare). L'autorimessa dispone di una superficie interna di circa 670 mq (altezza utile 4.00 m). In considerazione del suo livello di piano il locale è dotato di uno scarso livello di illuminazione. Le pareti ed il soffito sono parzialmente intonacate; la pavimentazione è di tipo industriale in cemento. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante. Lo stato conservativo è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale determinata (allegato n. 10)	730,00	x	100 %	=	730,00
Totale:	**730,00**				**730,00**

VALUTAZIONE:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

- per locali destinati a box ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 425 e 510 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e dello stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 375.00 euro/mq (applicata una riduzione del 20% al valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	730,00	x	375,00	=	**273.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 273.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.875,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad officina ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.65 m (media).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 8, consistenza 129 mq, rendita 246,50 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: S1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale destinato ad officina identificato con il subalterno 2 è ubicato al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

All'officina al piano seminterrato si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna - passando dall'autorimessa identificata con il subalterno 1, o dalla corte comune identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano), mediante una rampa esterna (parte della quale risulta ricadere, come già riportato, sulla particella 10 - ricompresa nella recinzione del fabbricato ma non oggetto di pignoramento immobiliare). Il locale dispone di una superficie interna di circa 127 mq

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

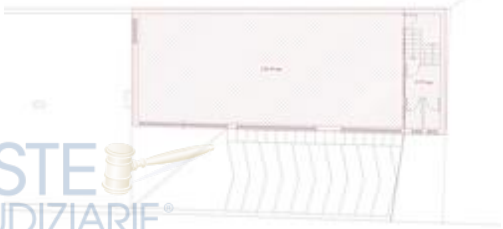
(altezza media utile 3.65 m), comprensiva dei locali di servizio. Grazie alla presenza di ampie vetrate poste sull'unica parete libera (ad ovest) è dotato di un buon livello di illuminazione. Le pareti ed il soffito sono intonacate; la pavimentazione è di tipo industriale in cemento. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionante. Lo stato conservativo è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	144,00	x	100 %	=	144,00
Totale:	**144,00**				**144,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

- per locali destinati a laboratorio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 385 e 510 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione (zona semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 405.00 euro/mq (applicata una riduzione del 10% al valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,00	x	405,00	=	**58.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.160,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

locale commerciale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **392,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.55 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 410 mq, rendita 4.976,06 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: T, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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:

Il locale commerciale identificato con il subalterno 3 è ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano terra, interamente occupato dal locale commerciale, si accede quindi dalla corte comune a nord identificata con il sub 7 e dall'opposta corte identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano) passando dalla particella 10, ricompresa nella recinzione del fabbricato ma non oggetto di pignoramento immobiliare. Il locale dispone di una superficie interna di circa 492 mq (altezza utile 3.55 m), comprensiva dell'ufficio e del locale di servizio. Grazie alla presenza di ampie vetrate poste sui due fronti opposti è dotato di un livello di illuminazione sufficiente. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Il livello delle finiture è nel complesso buono. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	392,00	x	100 %	=	392,00
Totale:	**392,00**				**392,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a negozio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 880 e 1200 euro/mq (allegato 11).

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 1000.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	392,00	x	1.000,00	=	**392.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 392.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.000,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Ufficio ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.70 m (piano primo); 2.50 m (media piano secondo).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1-2, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio identificato con il subalterno 4 è ubicato ai piani primo e secondo (sottotetto) del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano primo si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna; si giunge al piano secondo mediante il medesimo vano scala. La rimozione delle pareti di tamponamento (rivolte verso il lastrico solare) dei piani primo e secondo dei due uffici e la realizzazione di una passerella con struttura metallica al di sopra del "terrazzo" centrale (sub 6), che di fatto mette in comunicazione i due locali di sgombero al piano secondo, hanno determinato la formazione di un unico grande spazio espositivo su due livelli.

Relativamente al solo locale destinato ad ufficio identificato con il sub 4, il medesimo dispone al piano primo di una superficie interna di circa 104 mq (altezza utile 2.70 m), comprensiva del locale di servizio, oltre ad un balcone di circa 19 mq; il locale di sgombero al piano secondo dispone di una superficie di circa 118 mq con un'altezza variabile da un massimo di 3.15 m ad un minimo di 1.90 m. Grazie alla presenza di ampie vetrate entrambi i piani sono dotati di un buon livello di illuminazione. Le pareti ed i soffiti sono intonacati e tinteggiati con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Il livello delle finiture è nel complesso buono. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie	catastale	determinata	184,00	x	100 %	=	184,00

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

(allegato n. 10)			
Totale:	**184,00**		**184,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

- per locali destinati ad ufficio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 730 e 980 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 850.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,00	x	850,00	=	**156.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.200,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO E

ufficio a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Ufficio ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2.70 m (piano primo); 2.40 m (media piano secondo).Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1-2, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Piano primo

Piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio identificato con il subalterno 4 è ubicato ai piani primo e secondo (sottotetto) del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Non essendo stato installato l'ascensore, all'ufficio al piano primo identificato con il sub 5 si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna, passando dall'altro ufficio (lato Viale del Lavoro) e dal lastrico solare, o dalla corte comune identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano), mediante una rampa esterna (parte della quale risulta ricadere, come già riportato,

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

sulla particella 10 - ricompresa nella recinzione del fabbricato ma non oggetto di pignoramento immobiliare). La rimozione delle pareti di tamponamento (rivolte verso il lastrico solare) dei piani primo e secondo dei due uffici e la realizzazione di una passerella con struttura metallica al di sopra del "terrazzo" centrale (sub 6), che di fatto mette in comunicazione i due locali di sgombero al piano secondo ed al momento costituisce l'unico accesso al sottotetto lato via San Sebastiano (non essendo stato installato l'ascensore e la scala a chiocciola presenete negli elaborati progettuali e nella planimetria catastale), hanno determinato la formazione di un unico grande spazio espositivo su due livelli.

Relativamente al solo locale destinato ad ufficio identificato con il sub 5, il medesimo dispone al piano primo di una superficie interna di circa 125 mq (altezza utile 2.70 m), comprensiva del locale di servizio, oltre ad un balcone di circa 19 mq; il locale di sgombero al piano secondo dispone di una superficie di circa 139 mq con un'altezza variabile da un massimo di 3.15 m ad un minimo di 1.90 m. Grazie alla presenza di ampie vetrate entrambi i piani sono dotati di un buon livello di illuminazione. Le pareti ed i soffiti sono intonacati e tinteggiati con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Il livello delle finiture è nel complesso buono. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	213,00	x	100 %	=	213,00
Totale:	**213,00**				**213,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

- per locali destinati ad ufficio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 730 e 980 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 850.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	213,00	x	850,00	=	**181.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 181.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.525,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO/VIA SAN SEBASTIANO

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO F

lastrico solare a CASTROVILLARI Viale del Lavoro/via San Sebastiano, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Lastrico solare ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 1401 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 556 mq, indirizzo catastale: via San Sebastiano n. 29B, piano: 1, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dalla Sig.ra ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2004 Pratica n. CS0134769 in atti dal 10/05/2004 COSTITUZIONE (n. 1441.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lastrico solare identificato con il subalterno 6 è ubicato al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio, sviluppato su 4 livelli (1 interrato e 3 fuori terra), ha struttura portante in cemento armato; i lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dal giugno 1996. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione pseudo-rettangolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al lastrico solare al piano primo identificato con il sub 6 si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna, passando dall'ufficio (lato Viale del Lavoro), o dalla corte comune identificata con il subalterno 8 (lato via San Sebastiano), passando dall'ufficio sul lato opposto, mediante una rampa esterna (parte della quale risulta ricadere, come già riportato, sulla particella 10 - ricompresa nella recinzione del fabbricato ma non oggetto di pignoramento immobiliare).

La rimozione delle pareti di tamponamento (rivolte verso il lastrico solare) dei piani primo e secondo dei due uffici e la realizzazione di una passerella con struttura metallica al di sopra del "terrazzo" centrale (sub 6), che di fatto mette in comunicazione i due locali di sgombero al piano secondo, hanno determinato la formazione di un unico grande spazio espositivo su due livelli.

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
Superficie commerciale determinata (allegato n. 10)	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	**48,00**				**48,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lastrico solare al piano primo individuato con il subalterno 6, costituente la copertura del sottostante locale commerciale, mette in comunicazione le due unità immobiliari destinate ad ufficio identificate con i subalterni 4 e 5.
In considerazione della conformazione dell'intero fabbricato e del progetto in base al quale il medesimo è stato realizzato, il lastrico solare costituisce una superficie scoperta di pertinenza in godimento esclusivo agli immobili destinati ad ufficio e come tale verrà stimato.

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- per locali destinati ad ufficio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 730 e 980 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 850.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,00	x	850,00	=	**40.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	730,00	0,00	273.750,00	136.875,00

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

B	laboratorio artigianale	144,00	0,00	58.320,00	29.160,00
C	negozio	392,00	0,00	392.000,00	196.000,00
D	ufficio	184,00	0,00	156.400,00	78.200,00
E	ufficio	213,00	0,00	181.050,00	90.525,00
F	esposizione	48,00	0,00	40.800,00	20.400,00
				1.102.320,00 €	**551.160,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.830,03**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 520.329,97**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 29,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 520.300,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

autorimessa a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 3.90 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 303 mq, rendita 500,76 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: S1, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

B

locale commerciale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.15 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 180 mq, rendita 1.180,62 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: T, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

C

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 129 mq, rendita 293,14 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 1, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

D

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 2, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

E

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano terzo/sottotetto di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-sottotetto, ha un'altezza interna di variabile.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 66 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 3, derivante da:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**884,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 493.794,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 493.700,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritta il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ========== ==========, ==========, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 6 subalterni da 8 a 12

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di acquisto del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di interesse, ricevuto in data 13 settembre 1995 dal notaio Di Chiara Giovanna.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/2

==========

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (allegato n. 3) stipulato il 09/05/2008 a firma del notaio Viteritti Luigi al n. 4957 (raccolta 1525) di repertorio, registrato il 21/05/2008 a Castrovillari al n. 1058, trascritto il 22/08/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 11785 Registro Generale 16865.

Il titolo è riferito agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 6 subalterni da 8 a 12

==========

per la quota di 1/6, in forza di atto di donazione (allegato n. 3) stipulato il 09/05/2008 a firma del notaio Viteritti Luigi al n. 4958 (raccolta 1526) di repertorio, registrato il 21/05/2008 a Castrovillari al n. 1059, trascritto il 22/08/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 11786 Registro Generale 16866.

Il titolo è riferito agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 6 subalterni da 8 a 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

==========

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/09/1995 a firma del notaio Di Chiara Giovanna al n. 21394 (raccolta 5298) di repertorio, trascritto il 20/09/1995 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 18264 Registro Generale 22122.

Il titolo è riferito agli immobili in Castrovillari foglio 36 particella 6 subalterni 6 e 7; terreno in Castrovillari foglio 36 particella 580..

Sul terreno identificato con la particella 580 è stato edificato il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di trattazione.

Dalla soppressione dei subalterni 6 e 7 (variazione del 19/11/2007 pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO n.63715.1/2007) sono derivati gli attuali

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

subalterni 8, 9, 10, 11, 12.

Immobili pervenuti da ==========alle quali la quota di 1/3 ciascuna del diritto di proprietà era pervenuta "per successioni antecedenti al 1950 e successivo atto di divisione rep. n. 7989 ricevuto in data 01/08/1950 dal notaio Alfredo Tassitani Farfaglia, registrato a Castrovillari il 19/08/1950 ai numeri 7289/89695".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 589**, intestata a ==========, per lavori di costruzione fabbricato per magazzini-deposito, presentata il 20/12/1996 con il n. 39411 di protocollo, rilasciata il 16/03/1999 con il n. 1216 di protocollo

Concessione edilizia **N. 79**, intestata a ==========, per lavori di demolizione e ricostruzione edificio esistente a completamento di un fabbricato limitrofo in corso di realizzazione, presentata il 16/03/2000 con il n. 7336 di protocollo, rilasciata il 05/07/2006 con il n. 475 di protocollo

Permesso di costruire in variante **N. 56**, intestata a ==========, per lavori di completamento e cambio di destinazione d'uso , presentata il 22/06/2010 con il n. 15682 di protocollo, rilasciata il 14/09/2010 con il n. 974 di protocollo, agibilità del 02/11/2010 con il n. 112/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 36 particella 6 sub 8 (autorimessa - piano interrato), sub 9 (attività commerciale - piano terra), sub 10-11 (locali esposizione - piani primo e secondo), sub 12 (deposito - piano sottotetto)

C.I.L.A. **N. 842**, intestata a ==========, per lavori di modifica alla distribuzione interna, presentata il 08/07/2020 con il n. 14934 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per presentazione SCIA in sanatoria: €.500,00
- sanzione pecuniaria amministrativa: €.516,00

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa al comune di Castrovillari richiesta di accesso agli atti prot. n. 5496 del 28/02/2023.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- in data 20 dicembre 1996 la Sig.ra ========== ha presentato presso il comune di Castrovillari istanza prot. n. 39411 finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per magazzini-deposito in via San Sebastiano presso l'area individuata in catasto al foglio 36 particelle 580. Il progetto presentato prevedeva la realizzazione di un edificio su tre livelli (interrato, terra e primo) giuntato ad un corpo in muratura esistente, con accesso su via San Sebastiano;
- in data 16 marzo 1999 il comune di Castrovillari, vista l'autorizzazione paesistica n. 263 del 13/10/1997 ed il Nulla Osta prot. n. 14329 della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, ha rilasciato concessione edilizia n. 1216. In precedenza, in data 26 febbraio 1999 era stato stipulato atto unilaterale d'obbligo con il quale la richiedente si obbligava a non mutare la destinazione d'uso del sottotetto e a non praticare alcuna chiusura del porticato annesso al piano terra. I lavori hanno avuto inizio in data 7/04/1999 come da comunicazione prot. n. 9306;
- in data 16 marzo 2000 è stata presentata istanza prot. n. 7336 per l'ottenimento della concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente su Viale del Lavoro a completamento del fabbricato in corso di realizzazione. E' stata quindi presentata in data 31 luglio 2000 richiesta prot. n. 20639 di nulla osta paesaggistico, a seguito della quale il comune di Castrovillari ha rilasciato in data 21 agosto autorizzazione n. 34/2000. Il progetto presentato prevedeva la demolizione del manufatto in muratura insistente sulla particella 576 e la sua ricostruzione nell'ambito dell'intervento di realizzazione del manufatto precedentemente autorizzato con C.E. n. 1216/99. In virtù di ciò erano inoltre previste alcune variazioni interne relative al corpo già in corso di realizzazione;
- con decreto n. 100/bis del 25/10/2000 la Soprintendenza per i beni A.A.A.S., considerato che la località interessata da intervento ricadesse in area di notevole interesse pubblico e che l'intervento proposto prevedesse la demolizione di un fabbricato di indiscusso valore storico-documentario, ha annullato l'autorizzazione paesaggistica n. 34 del 21/08/2000. Il TAR Calabria, con sentenza n. 215 del 13/02/2001 ha respinto il ricorso avverso al decreto di annullamento n. 100/bis;
- in data 6 settembre 2001 il comune di Castrovillari ha rilasciato nuova autorizzazione paesistica n. 81 per i medesimi lavori di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente. E' quindi seguito ulteriore provvedimento di annullamento, n. 317 bis del 5/10/2001, da parte della Soprintendenza ai beni A.A.A.S. al quale è seguito ricorso al TAR Calabria (questa volta accolto con sentenza n. 1585 del 11/07/2004) che ha a sua volta annullato il provvedimento n. 317/bis;
- il comune di Castrovillari in data 5 luglio 2006 ha quindi rilasciato permesso di costruire n. 475/2006. Come per il precedente titolo abilitativo in data 21/04/2006 era stato stipulato atto unilaterale d'obbligo con il quale la richiedente si era impegnata a non variare la destinazione d'uso del piano sottotetto (locale non abitabile). I lavori hanno avuto inizio in data 24/07/2006;
- in data 22 giugno 2010 è stata presentata istanza prot. n. 15682 per l'ottenimento del permesso di costruire in variante al progetto autorizzato con P.d.C. n. 475/2006. In particolare l'intervento proposto era finalizzato al completamento dei lavori già autorizzati ed alla variazione della destinazione d'uso dei locali del fabbricato. Nel dettaglio: il piano interrato, inizialmente destinato a magazzino/deposito, sarebbe stato destinato a parcheggi a servizio dell'attività commerciale; il piano terra, inizialmente destinato a locale commerciale ed a magazzino, sarebbe stato destinato interamente a locale commerciale; i piani primo e secondo del corpo affacciante su Viale del Lavoro, precedentemente destinato a civile abitazione, sarebbero stati destinati a locali esposizione; nessuna variazione era prevista per i piani sottotetto dei due corpi (locale di sgombero);
- in data 14 settembre 2010 il comune di Castrovillari ha rilasciato permesso di costruire n. 974;
- in data 2 novembre 2010 il medesimo ente, vista la richiesta prot. n. 27439, ha rilasciato certificato di agibilità n. 112/2010 per gli immobili identificati al foglio 36 particella 6 sub 8 (autorimessa - piano interrato), sub 9 (attività commerciale - piano terra), sub 10-11 (locali

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

esposizione - piani primo e secondo), sub 12 (deposito - piano sottotetto);

- in data 8 luglio 2020 è stata presentata C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) prot. n. 14934 per lavori di modifica della distribuzione interna delle unità ricomprese nel fabbricato oggetto di trattazione.

Relativamente alla conformità edilizia, dai rilievi effettuati è stato riscontrato che:

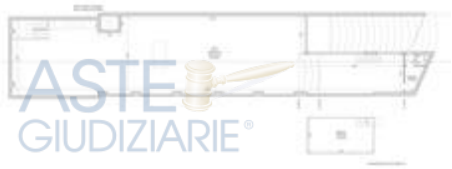
- piano interrato: nell'area più a sud dell'autorimessa è stato realizzato un bagno con relativo antibagno. E' stato inoltre ricavato al di sotto del piano di calpestio un vano di circa 28 mq (altezza utile 1.85 m) raggiungibile mediante una scaletta;
- piano terra: conforme agli elaborati progettuali;
- piano primo: contrariamente a quanto riportato negli elaborati di progetto il sottotetto della porzione di fabbricato autorizzato con concessione edilizia n. 1216 del 16 marzo 1999 è accessibile del piano primo del corpo su Viale del Lavoro;
- piani secondo e sottotetto: conformi agli elaborati progettuali.

A norma dell'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001 (così come novellato dall'art. 10, comma 1, lett. b, del D.L. n. 76/2020, conv. in l. n. 120/2020), nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e quindi mutamenti del carico urbanistico.

Nel caso in trattazione, trattandosi di modifiche che non hanno comportato variazioni al carico urbanistico del fabbricato (il locale ricavato al piano interrato è completamente sotto la quota del terreno) ma che ne hanno modificato la distribuzione interna, le medesime sono sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria amministrativa (pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516.00 euro).

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

Piano interrato - progetto approvato



Piano interrato - stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate: €.50,00
- onorario professionale per redazione variazione catastale: €.250,00

Questa situazione è riferita all'immobile foglio 36 particella 6 subalterno 8.
Nell'area più a sud dell'autorimessa identificata con il sub 8 è stato realizzato un bagno con relativo antibagno. E' stato inoltre ricavato al di sotto del piano di calpestio un vano di circa 28 mq (altezza utile 1.85 m) raggiungibile mediante una scaletta. Dette modifiche non sono riportate nella planimetria catastale del bene (la presenza dell'ulteriore vano determina un incremento della superficie catastale del bene).

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Planimetria catastale

Stato di fatto

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi Agenzia delle Entrate: €.50,00
- onorario professionale per redazione variazione catastale: €.250,00

Questa situazione è riferita all'immobile foglio 36 particella 6 subalterno 10.
Il sottotetto della porzione di fabbricato autorizzato con concessione edilizia n. 1216 del 16 marzo 1999 (lato via San Sebastiano) è accessibile dal piano primo del corpo su Viale del Lavoro e contribuisce alla superficie catastale per la parte con altezza interna maggiore a 1.50 m.

Planimetria catastale

Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 102

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 3.90 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 303 mq, rendita 500,76 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: S1, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa identificata con il subalterno 8 è ubicata al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio si compone di due corpi giuntati sviluppati rispettivamente su 5 e 3 livelli (compresi i piani interrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dall'anno 1999 per essere definitivamente conclusi nel 2010. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

una conformazione irregolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

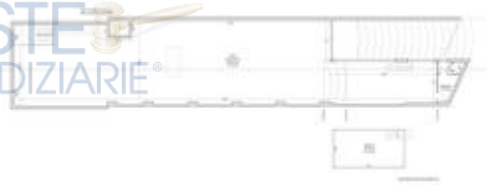
Al piano interrato si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna identificata con il subalterno 13 - bene comune non censibile (presente anche un vano ascensore, ma l'impianto non è stato installato), o dalla rampa posteriore (lato via San Sebastiano). L'autorimessa dispone di una superficie interna di circa 310 mq (altezza utile 3.90 m). In corrispondenza dell'area più a sud è presente un servizio igienico con relativo antibagno ed un locale ricavato al di sotto del piano di calpestio di circa 28 mq (altezza utile 1.85 m). Pur trattandosi di un piano interrato, il locale è dotato di un discreto livello di illuminazione, grazie anche ai lucernari realizzati nei solai tra i piani interrato/terra, terra/primo e quello di copertura. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti. Lo stato conservativo è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	**350,00**				**350,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica (allegato 11):

- per locali destinati a box ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 425 e 510 euro/mq;

In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, del suo livello di piano, della sua ubicazione (zona semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 425.00 euro/mq (valore minimo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	350,00	x	425,00	=	**148.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.750,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.750,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 102

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

locale commerciale a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **211,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.15 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 180 mq, rendita 1.180,62 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: T, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale identificato con il subalterno 9 è ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio si compone di due corpi giuntati sviluppati rispettivamente su 5 e 3 livelli (compresi i piani interrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dall'anno 1999 per essere definitivamente conclusi nel 2010. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione irregolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Il piano terra ha accesso sia su Viale del Lavoro che su Via San Sebastiano. Il locale commerciale dispone di una superficie interna di circa 177 mq (altezza utile 3.15 m). Sul retro (via San Sebastiano) è presente uno spazio coperto di circa 78 mq ed un terrazzo/rampa scoperta. Pur disponendo di soli due affacci liberi (nord e sud), il locale è dotato di un discreto livello di illuminazione, grazie anche ai lucernari realizzati nei solai tra i piani terra/primo e quello di copertura. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante. Il livello delle finiture e lo stato conservativo sono nel complesso buoni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	211,00	x	100 %	=	211,00
Totale:	**211,00**				**211,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a negozio ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 880 e 1200 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione, delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 1000.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	211,00	x	1.000,00	=	**211.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 211.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 211.000,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 102

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 129 mq, rendita 293,14 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 1, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito identificato con il subalterno 10 è ubicato al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio si compone di due corpi giuntati sviluppati rispettivamente su 5 e 3 livelli (compresi i piani interrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dall'anno 1999 per essere definitivamente conclusi nel 2010. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

una conformazione irregolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano primo si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna identificata con il subalterno 13 - bene comune non censibile (presente anche un vano ascensore, ma l'impianto non è stato installato). Il locale depostio è suddiviso in due aree: la prima, ubicata nel corpo affacciante su Viale del Lavoro, con altezza interna di 2.70 m; la seconda, nel corpo posteriore, con altezza variabile da un minimo di 1.00 m ad un massimo di 4.20 m. Sulla falda a sud è presente un grande abbaino centrale che consente l'affaccio su via San Sebastiano (con balcone) garantendo una fascia interna con altezza costante di 2.50 m.Il bene dispone di un servizio igienico e di un ulteriore balcone su Viale del Lavoro. Pur disponendo di soli due affacci liberi (nord e sud), il locale è dotato di un discreto livello di illuminazione, grazie anche al lucernario realizzato nel solaio di copertura. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario funzionanti. Il livello delle finiture e lo stato conservativo sono nel complesso buoni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	198,00	x	100 %	=	198,00
Totale:	**198,00**				**198,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 420 e 550 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione (zona semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 420.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	198,00	x	420,00	=	**83.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.160,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 102

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70 m.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 2, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36723.1/2010)
  - VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito identificato con il subalterno 11 è ubicato al piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio si compone di due corpi giuntati sviluppati rispettivamente su 5 e 3 livelli (compresi i piani interrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dall'anno 1999 per essere definitivamente conclusi nel 2010. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione irregolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano secondo si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna identificata con il subalterno 13 - bene comune non censibile (presente anche un vano ascensore, ma l'impianto non è stato installato). Il locale depostio dispone di una superficie utile di 67 mq (altezza interna di 2.70 m); è presente un balcone affacciante su Viale del Lavoro. Le ampie pareti vetrate garantiscono un elevato livello di illuminazione. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante. Il livello delle finiture e lo stato conservativo sono nel complesso buoni.

CONSISTENZA:

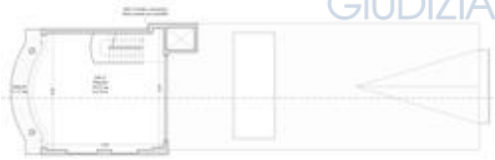
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	**74,00**				**74,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 420 e 550 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione (zona semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 420.00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	420,00	=	**31.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.080,00**

BENI IN CASTROVILLARI VIALE DEL LAVORO 102

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

deposito a CASTROVILLARI Viale del Lavoro 102, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ==========
- 1/2 di piena proprietà ==========
- 1/3 di piena proprietà ==========

Locale deposito ubicato al piano terzo/sottotetto di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-sottotetto, ha un'altezza interna di variabile.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 6 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 66 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: viale del lavoro n. 102, piano: 3, derivante da:
  - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/10/2010 Pratica n. CS0345004 in atti dal 22/10/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

36723.1/2010)

- VARIAZIONE del 19/11/2007 Pratica n. CS0530601 in atti dal 19/11/2007 AMPLIAMENTO CON FRAZIONAMENTO (n. 63715.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani (compreso sottotetto) di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1999 e ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Comune di Castrovillari - ubicazione dei beni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito identificato con il subalterno 12 è ubicato al piano terzo/sottotetto del fabbricato di maggiore consistenza oggetto di trattazione. L'edificio si compone di due corpi giuntati sviluppati rispettivamente su 5 e 3 livelli (compresi i piani interrato e sottotetto); ha struttura portante in cemento armato, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio a partire dall'anno 1999 per essere

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

definitivamente conclusi nel 2010. L'area di sedime presso la quale il manufatto è stato edificato ha una conformazione irregolare maggiormente sviluppata in direzione nord-sud; la medesima risulta ricompresa tra Viale del Lavoro (a nord) e via San Sebastiano (a sud).

Al piano terzo si accede dal locale commerciale al piano terra, mediante una scala interna identificata con il subalterno 13 - bene comune non censibile (presente anche un vano ascensore, ma l'impianto non è stato installato). Il locale deposito dispone di due piccoli locali di servizio (un bagno ed un ripostiglio); l'altezza interna varia da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.45 m sul lato sud, finendo invece a 0 sul lato opposto.

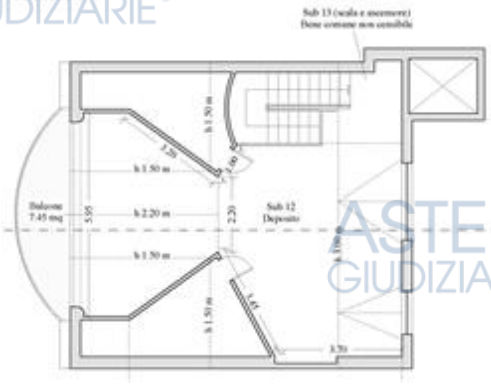
Sulle falde di copertura sono presenti tre abbaini: uno in posizione centrale sulla falda rivolta a nord che consente l'affaccio su Viale del Lavoro (con balcone) garantendo una fascia interna con altezza costante di 2.20 m, e due più piccoli sulla falda opposta. Le ampie vetrate garantiscono un buon livello di illuminazione. Le pareti ed il soffito sono intonacate e tinteggiate con idropittura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico sanitario funzionanti. Il livello delle finiture e lo stato conservativo sono nel complesso buoni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	**51,00**				**51,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per locali destinati a deposito ubicati in zona centrale/centro storico e aree limitrofe, corso Garibaldi, via Roma, via XX settembre, Coscile, Schiavello indica un valore di mercato compreso tra 420 e 550 euro/mq (allegato 11).
In considerazione delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile, della sua ubicazione (zona semicentrale), delle finiture e delllo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 420.00 euro/mq.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,00	x	420,00	=	**21.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
- Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.
Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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	350,00	0,00	148.750,00	148.750,00
B	negozio	211,00	0,00	211.000,00	211.000,00
C	deposito artigianale	198,00	0,00	83.160,00	83.160,00
D	deposito artigianale	74,00	0,00	31.080,00	31.080,00
E	deposito	51,00	0,00	21.420,00	21.420,00

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

	artigianale				
				495.410,00 €	**495.410,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 493.794,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 94,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 493.700,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VILLAPIANA via Capri 21, frazione contrada Pezzo di Mazzullo, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Abitazione ubicata al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 230 sub. 2-11-13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: via Capri n. 21, piano: T, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dal Sig. ==========(==========), derivante da COSTITUZIONE del 24/12/1990 in atti dal 25/01/2000 U.I.U. NON MECCANIZZATE CLS D`UFFICIO (n. 979.2/1990)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**57,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.645,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.600,00**
Data della valutazione:	**18/09/2023**

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:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

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, stipulato il 07/10/2022 a firma del Tribunale di Castrovillari al n. 1394 di repertorio, trascritto il 04/11/2022 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 27056 Registro Generale 32785, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., contro ========== derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita all'immobile in Villapiana foglio 42 particella 230 subalterno 2

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 29 novembre 2022 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA). La medesima relazione risale fino all'atto di acquisto dell'immobile oggetto di interesse, ricevuto in data 26 dicembre 1991 dal notaio La Gamma Giorgio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

==========

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/12/1991 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n. 27887 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1420 Registro Generale 1500.

==========

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/12/1991 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n. 27887 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 1420 Registro Generale 1500.

Immobile pervenuto dalla società ========== con sede in Villapiana

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 41**, intestata a ==========, per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 07/11/1989 con il n. 5846 di protocollo, rilasciata il 19/01/1990 con il n. 3 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA
Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve variazione della sagoma del fabbricato rispetto agli elaborati di progetto (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione richiesta permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onorario professionale per presentazione richiesta permesso di costruire in sanatoria: €.1.000,00

Al fine di reperire documentazione relativa all'edificio oggetto di trattazione in data 27/02/2023 è stata trasmessa a mezzo pec al comune di Villapiana richiesta di accesso agli atti.

Dalla documentazione reperita dall'ufficio e visionata è stato constatato che in data 19 gennaio 1990 il comune di Villapiana, vista la domanda prot. n. 5846 del 7/11/1989 presentata dalla società ========== finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sul terreno identificato al foglio di mappa n. 42 particelle 216c e 230 (ricompreso nella lottizzazione Graffi Simone), ha rilasciato concessione edilizia n. 3 (pratica n. 41/1989).

Il progetto approvato prevedeva la costruzione di un edificio con struttura in cemento armato sviluppata su due livelli fuori terra, ospitante quattro unità abitative per piano.

Dai rilievi effettuati sono state riscontrate alcune lievi variazioni nella sagoma dell'edificio rispetto agli elaborati allegati al progetto approvato, quali ad esempio la mancanza della piccola nicchia sul prospetto principale al piano terra o della sporgenza al piano primo sullo stesso fronte.

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dalla relazione di progetto risulta che secondo le tabelle della lottizzazione la cubatura realizzabile era di 1113 mc. In base ai rilievi effettuati e facendo ricorso alle planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti l'edificio reperite presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate è stata determinata (allegato n. 9) una cubatura realizzata di 1110.60 mc, inferiore alla volumetria realizzabile.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Le difformità riscontrate sono quindi sanabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAPIANA VIA CAPRI 21, FRAZIONE CONTRADA PEZZO DI MAZZULLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAPIANA via Capri 21, frazione contrada Pezzo di Mazzullo, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ==========

Abitazione ubicata al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 230 sub. 2-11-13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: via Capri n. 21, piano: T, la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è detenuta dal Sig. ========== (==========), derivante da COSTITUZIONE del 24/12/1990 in atti dal 25/01/2000 U.I.U. NON MECCANIZZATE CLS D`UFFICIO (n. 979.2/1990)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Comune di Villapiana - ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di trattazione è ubicata al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Capri presso la frazione Scalo del comune di Villapiana (contrada Pezzo di Mazzullo). L'edifcio, realizzato sul finire degli anni '80 nell'ambito di un più ampio intervento edilizio (piano di lottizzazione Graffi Simone), ha struttura portante in cemento armato e si sviluppa su due livelli fuori terra ospitanti ciascuno 4 unità abitative.

L'immobile oggetto di interesse, identificato con il subalterno 2, occupa la porzione sud-est del piano terra. L'abitazione si compone di un ambiente di ingresso destinato a cucina/camera da pranzo, due stanze da letto ed un servizio igienico per una superficie calpestabile di circa 37 mq. Sono inoltre presenti due verande, una per ogni lato libero dell'immobile, rispettivamente di circa 17 mq (a sud, in corrispondenza della porzione di corte esclusiva dalla quale si accede all'abitazione, identificata con il subalterno 11 - 58 mq) e 6 mq (ad est, consente l'accesso alla striscia di giardino identificata con il subalterno 13 - 30 mq). I vani dipongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e ventilazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale determinata (allegato n. 10)	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	**57,00**				**57,00**

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico. I valori sono stati reperiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Relativamente all'anno 2022, semetre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati nel comune di Villapiana in zona suburbana/Villapiana Lido/Villapiana Scalo, destinati ad abitazione di tipo economico, un valore di mercato compreso tra 790 e 1150 euro mq.

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche qualitative e costruttive dell'immobile e del suo stato conservativo, ai fini della valutazione verrà considerato il valore di 970.00 euro/mq (valore medio).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	970,00	=	**55.290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.645,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- Metodologia diretta, esplicata essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
- Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1

Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana

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	57,00	0,00	55.290,00	27.645,00
				55.290,00 €	**27.645,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.645,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 45,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.600,00**

data 18/09/2023

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei

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

Firmato Da: TOMEI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45e7e974b17add0f7a25164cad173fa1