



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

**ISEO SPV SRL**



DEBITORE:



GIUDICE:

**Alessandro PAONE**



CUSTODE:

**Anna DE MARCO**



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca De Mare**

CF:DMRGLC72S22D086A

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA PO n. 33

telefono: 3208527259

fax: 0

email: gianluca.demare@libero.it

PEC: gianluca.de.mare@geopec.it



tecnico incaricato: Gianluca De Mare

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
27/2024

## LOTTO 1



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

**A fabbricato** a CASTROVILLARI Via G. De Rose 15, della superficie commerciale di **122,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà -----

Il lotto è formato da un fabbricato sito nel centro storico del comune di Castrovillari composto da due piani fuori terra oltre soprastante soffitta sottotegole. Completa la proprietà una piccola area esterna di pertinenza (non recintata) prospiciente Via Antonio Gallo.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati dal vano scala interno all'immobile mentre la soffitta al piano secondo è raggiungibile tramite una botola.

Il fabbricato, internamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, attualmente, risulta in stato di abbandono.

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

- foglio 35 particella 1345 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Agostino Bertani n. 14, piano: T-1-2, intestato a

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con la particella 1355; ad est con strada comunale denominata Via G. De Rose; a sud con strada comunale denominata Via Antonio Gallo; ad ovest con la particella 1348.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,26 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.561,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.077,36</b>
Data della valutazione:	<b>23/10/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma nella disponibilita' del debitore che ha acconsentito all'accesso.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2008 a firma di notar ---- ai nn. 33709/13656 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 a Cosenza ai nn. 3398, a favore di BANCA CARIME SPA, contro ----- (debitore non datore d'ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 138000.

Importo capitale: 92000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/09/2015 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 1925 di repertorio, trascritta il 26/10/2015 a Cosenza ai nn. 19622/24045, a favore di BANCA CARIME, contro ----- derivante da verbale di pignoramento immobili.

Tale pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 168/2015 RGEI, estinta per infruttuosità con provvedimento del 20.11.2018.

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari ai nn. 527 di repertorio, trascritta il 05/04/2024 a Cosenza ai nn. 8794/10662, a favore di ISEO SPV SRL, contro -----, derivante da verbale 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



Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini eseguite non sono stati riscontrati sull'immobile pignorato né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici, né spese straordinarie, né spese condominiali scadute ed insolute, anche in considerazione che trattasi di fabbricato indipendente monofamiliare.

Allo stato attuale il fabbricato necessita di opere di ristrutturazione rilevante ed all'uopo si precisa che lo stesso ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico Ambientale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal -----), con atto stipulato il ----- a firma di notar ----- ai nn. ----- di repertorio, registrato il ----- a Cosenza ai nn. -----, trascritto il 26/06/2008 a Cosenza ai nn. 21346/15196



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/1995 fino al 24/06/2008), con atto stipulato il 07/09/1995 a firma di notar ----- ai nn. ----- di repertorio, registrato il ----- a Castrovillari ai nn. 380, trascritto il 14/09/1995 a Cosenza ai nn. 21431/17659

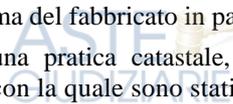


## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato oggetto della presente ricade nel centro storico del comune di Castrovillari e la sua epoca di costruzione è antecedente al 1967. Tanto si evince dallo stralcio aerofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare (Allegato 4) e dallo stralcio planimetrico catastale (Allegato 5) risalenti rispettivamente al 1953 ed al 1954, che riportano la sagoma del fabbricato in parola.

In data 01.02.2008 il fabbricato è stato oggetto di una pratica catastale, per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono stati soppressi i subalterni originari (foglio 35, particella 1345 subb. 1 e 2) ed è stato generato il subalterno oggetto di pignoramento (foglio 35, particella 1345 sub. 3).

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Castrovillari non sono state reperite pratiche edilizie in merito alle suddette opere.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni (per come si evince dalla visura storica catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione conformità urbanistica: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

In data 01.02.2008, per come si evince dalla visura storica dell'immobile pignorato, il fabbricato è stato oggetto di una pratica catastale per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni. In seguito alle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative degli interventi suddetti. Non è stato possibile, inoltre, verificare le planimetrie catastali degli immobili originari, soppressi con la pratica di cui sopra, (foglio 35, particella 1345 sub. 1 e 2) poichè le planimetrie non sono presenti negli archivi del catasto (vedasi allegato 13).

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTROVILLARI VIA G. DE ROSE 15

## FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato** a CASTROVILLARI Via G. De Rose 15, della superficie commerciale di **122,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà -----

Il lotto è formato da un fabbricato sito nel centro storico del comune di Castrovillari composto da due piani fuori terra oltre soprastante soffitta sottotegole. Completa la proprietà una piccola area esterna di pertinenza (non recintata) prospiciente Via Antonio Gallo.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati dal vano scala interno all'immobile mentre la soffitta al piano secondo è raggiungibile tramite una botola.

Il fabbricato, internamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, attualmente, risulta in stato di abbandono.

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

- foglio 35 particella 1345 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Via Agostino Bertani n. 14, piano: T-1-2, intestato a -----

Coerenze: Il fabbricato confina a nord con la particella 1355; ad est con strada comunale denominata Via G. De Rose; a sud con strada comunale denominata Via Antonio Gallo; ad ovest con la particella 1348.





sono rivestite con lastre di marmo.

Il fabbricato è sprovvisto dell'impianto termico ed è dotato solo di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ma allo stato attuale, è privo di tutti gli allacci tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra e piano primo	109,00	x	100 %	=	109,00
Soffitta al piano secondo	45,80	x	20 %	=	9,16
Balcone al piano primo	2,05	x	25 %	=	0,51
Terrazzo al piano secondo (soffitta)	8,80	x	35 %	=	3,08
Area esterna	5,05	x	10 %	=	0,51
<b>Totale:</b>	<b>170,70</b>				<b>122,26</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato indipendente

Indirizzo: Via G. Rimola

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 119,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Descrizione: Fabbricato indipendente

Indirizzo: Via Domenico De Paola

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 200,00 Euro/mq



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° semestre 2023 (15/10/2024)

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 850,00

Note: I valori sono riferiti ad immobili in categoria A3 in NORMALE stato di manutenzione.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini condotte, afferenti immobili in normale stato manutentivo, abitabili ed ubicati nella medesima zona del bene oggetto di esecuzione, evidenziano una forbice di valori unitari contenuta tra €/mq. 570,00 ed €/mq. 850,00, per abitazioni di tipo economico, come indicato dall' Osservatorio de Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Da ulteriori indagini estese ad annunci immobiliari nonchè ad atti di compravendita effettuati nell'ultimo bimestre si evidenzia, di contro, una forbice di valori più bassa e compresa tra €/mq 120,00 ed €/mq. 200,00, per immobili posti nella medesima zona del bene in oggetto ma con un stato di manutenzione migliore.

Il valore unitario del bene oggetto della presente deve necessariamente tener conto dello stato di manutenzione del fabbricato, dell'assenza delle necessarie dotazioni tecnologiche e deve, in qualche modo, conformarsi al valore degli immobili simili oggetto di osservazioni di mercato.

A fronte di quanto detto, considerata la media dei valori riscontrati dalle indagini in loco, si ritiene corretto assegnare come più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di procedura l'importo di €/mq. 160,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,26	x	160,00	=	<b>19.561,60</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 19.561,60</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 19.561,60</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La determinazione del valore venale del lotto, riferita all'attualità, è stata eseguita in base ai valori unitari di consistenza (metodo sintetico). Tale metodo consiste nell'applicare un valore unitario a metro quadrato, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe caratteristiche. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile, anche presso agenzie del settore immobiliare ed atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo, ponendo particolare attenzione agli immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di causa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Castrovillari, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, agenzie: 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	fabbricato	122,26	0,00	19.561,60	19.561,60
				<b>19.561,60 €</b>	<b>19.561,60 €</b>



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

**€. 3.000,00**

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

**€. 16.561,60**

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

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

**€. 2.484,24**

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:

**€. 14.077,36**



data 23/10/2024

il tecnico incaricato  
Gianluca De Mare

