TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. . BNL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

dott.ssa Anna de Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonella Maringolo

CF:MRNNNL65E50Z326B
con studio in CROSIA (CS) via Risorgimento, 43
telefono: 3343850008
email: studiomaringolo@libero.it
PEC: antonella.maringolo@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: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTROVILLARI via degli Enotri 23, della superficie commerciale di **102,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è una unità immobiiare per civile abitazione, di cui al subaterno 17, part. 790 del foglio di mappa n. 27, sita al piano primo e piano quarto di un fabbricato di più ampia consistenza composto da 4 (quattro) piani fuoriterra più il piano sottotetto. L'unità immobiliare è composta dall'abitazione posta al piano primo e, da un locale di sgombero sottotetto posto al piano quarto (quinto sottotetto fuoriterra).Si precisa che, l'atto di compravendita del 21.09.2012 nn. 42833/19668, comprende ed assegna la proprietà anche di una corte esclusiva posta al piano terra non compresa nel sub. 17 pignorato e, pertanto, non oggetto di pignoramento.

L'immobile, sito nel Comune di Castrovillari è sito in via degli Enotri al n. 23, posto in posizone favorevole, centrale e fornito di tutti i servizi principali e secondari. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni settanta ed è realizzato con struttura portante in cemento armato.

Piano Terra: Corte esclusiva di mq 30, scoperta con cancello di accesso direttamente da strada comunale via degli Enotri, NON oggetto di pignoramento;

Piano Primo al quale si accede da pianerottolo di piano del vano scala condominiale: abitazione composta da: Zona giorno - Piccolo ripostiglio, Cucina, Pranzo, Soggiorno; Zona notte - Camera e un bagno. Un balcone e finestre su due lati;

Piano Quarto al quale si accede da pianerottolo di piano del vano scala condominiaale: composto da un vano, non fisicamente diviso, al momento del sopralluogo, ma in continuità con altro vano simile di altra proprietà, sottotetto con altezza max 1,63 m. e altezza min 0,20 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, scala unica, ha un'altezza interna di Appartamento al primo piano h 3,07 m..Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 790 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via degli Enotri n. 21 , piano: 1-4, intestato a -----, derivante da Atto di Compravendita del 21.09.2012 pubblico ufficiale Cappelli Sergio sede Bisignano (CS) Repertorio 42833
  Coerenze: Confini: SUD via degli Enotri; EST corte esclusiva di pertinenza; NORD via dell'Industria; OVEST altra proprietà
  la proprietà della corte esclusiva è espressamente citata sull'atto di Compravendita citato pur non essendo riportato come subalterno catastale autonomo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani più sottotetto piano, 4 piani più sottotetto piano fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

A.1 **altro terreno**, composto da mq 30.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 790 (catasto fabbricati), piano: Terra

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

Trattasi di una piccola corte di 30 mq compresa nell'atto di compravendita del 21.09.2012, nn. 42833/19668, come corte esclusiva, in proprietà all'esecutato, ma non facente parte del subalterno n. 17 pignorato, bensì, graffato alla intera particella catastale n. 790.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**102,02 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.012,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 59.012,00**
Data della valutazione:	**07/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che:

1) - Nella Ipoteca Volontaria Trascritta in data 26/09/2012 ai nn. RP 2048/RG 24172, presso la CC.RR.II. di Cosenza, l'immobile viene individuato per come segue:

--- Comune di Castrovillari - Foglio di mappa n. 27 - Particella n. 790 - SENZA Subalterno - con indirizzo di via Rotondello n. 9;

2) - Nella Ipoteca Volontaria Trascritta in data 25/01/2013 ai nn. RP 170/RG 2080, presso la CC.RR.II. di Cosenza, l'immobile viene individuato per come segue:

--- Comune di Castrovillari - Foglio di mappa n. 27 - Particella n. 790 - Subalterno n. 17 - con indirizzo di via degli Enotri 21;

3) nel Verbale di pignoramento immobili Emesso dal Tribunale di Cosenza in data 05.04.2023 Rep. 467, Trascritto a Cosenza in data 10.05.2023 RP 11123/RG 14439, l'immobile identificato correttamente al foglio di mappa n. 27, particella n. 790, subalterno n. 17, viene indicato in via degli Enotri al civico 21 invece che al civico n. 23.

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.***

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 42834/19669 di repertorio, iscritta il 25/01/2013 a Cosenza ai nn. 170/2080, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - ROMA, contro -------, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 170.000,00.
Importo capitale: 85.000,00.
La formalità è riferita solamente a Foglio di mappa n. 27, Particella n. 790, subalterno 17

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Sergio Cappelli ai nn. 42834/19669 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Cosenza ai nn. RP 2048/RG 24172, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro ----------, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
Importo ipoteca: 170.000,00 euro.
Importo capitale: 85.000,00 euro.
Durata ipoteca: 25 anni.
La formalità è riferita solamente a FOGLIO DI MAPPA N. 27, PARTICELLA N. 790 senza subalterno.
In questo atto, l'immobile viene indicato alla via Rotondella n. 9 del Comune di Castrovillari

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP ai nn. 467 di repertorio, trascritta il 10/05/2023 a COSENZA ai nn. 11123/14439, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - ROMA, contro ---------, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a Foglio di mappa n. 27, particella n. 790, subalterno n. 17 .
Viene indicato erroneamente il civico 21 invece del corretto civico n. 23 di via degli Enotri.

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:

Si precisa che, i due Atti di Accettazione Tacita dell'Eredità, benché si riferiscano ad un atto del 2012, precisamente ATTO DI DIVISIONE per Notaio Sergio Cappelli, Repertorio 42664/19518, Trascritto a Cosenza in data 10/09/2012, RP 18977/RG 22853, sono stati, entrambe, Trascritti solamente in data 31/05/2023.

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

---------- per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/09/2012), con atto stipulato il 21/09/2012 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 42833/19668 di repertorio, trascritto il 26/09/2012 a Cosenza ai nn. RP 20037/RG 24171.
Il titolo è riferito solamente a Foglio di mappa n, 27, Particella n.790, subalterno n. 17

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

---------- per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 17/12/1997 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 17/12/1997 a firma di Notaio Di Chiara Giovanna ai nn. Rep. n. 24847 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Cosenza ai nn. RP 319/RG 358.
Foglio di mappa n. 27, Particella n. 790, subalterno n. 17

----------, ----------, ---------- per la quota di 1/3 CIASCUNO, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/10/2008 fino al 03/05/2011), registrato il 27/07/2011 a CASTROVILLARI ai nn. 600/9990, trascritto il 24/03/2017 a Cosenza ai nn. RP 7624/RG 9149.
Foglio di mappa n. 27, Particella n. 790, subalterno n. 17

---------- e ---------- per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di SUCCESSIONE (dal 03/05/2011 fino al 01/08/2012), registrato il 15/09/2011 a Castrovillari ai nn. 739/9990, trascritto il 28/03/2017 a Cosenza ai nn. RP 7953/RG9575.
Foglio di mappa n. 27, Particella n. 790, subalterno n. 17

---------- per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 01/08/2012 fino al 21/09/2012), con atto stipulato il 01/08/2012 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 42664/19518 di repertorio, trascritto il 10/09/2012 a Cosenza ai nn. RP 18977/RG 22853.
Foglio di mappa n. 27, Particella n. 790, subalterno n. 17

---------- e ---------- , in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 01/08/2012), con atto stipulato il 01/08/2012 a firma di Notaio Capparelli Sergio ai nn. 42664/19518 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a Cosenza ai nn. RP 13511/RG 17780

---------- e ---------- , in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 01/08/2012), con atto stipulato il 01/08/2012 a firma di Notaio Cappelli Sergio ai nn. 42664/19518 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a Cosenza ai nn. RP 13512/RG 17781

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA ALLA COSTRUZIONE **N. 2136/1972**, intestata a ----------, per lavori di Costruzione casa per civile abitazione piano terra e due piani superiori, presentata il 02/03/1972, rilasciata il 05/05/1972 con il n. 2136 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 1058/1997**, intestata a ----------, per lavori di n. 2 appartamenti per civile abitazione posti al piano quarto fuori terra, presentata il 30/04/1986 con il n. 10021 di protocollo, rilasciata il 29/08/1997 con il n. 1058 di protocollo.

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

Il titolo è riferito solamente a piano quarto fuori terra.
Pertanto il sottotetto si alza di un piano

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanabile con una C.I.L.A in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per opere già eseguite: €.1.000,00
- Spese tecniche ed oneri istruttori: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a apertura di un arco tra sala pranzo e soggiorno e apertura di un finestrone tra cucina e sala pranzo

COMUNE DI CASTROVILLARI
- Ufficio Tecnico -

Prot. N. 2136 Castrovillari, lì [illegible]

OGGETTO: Nulla-Osta [illegible]

AL SIG. [illegible]
Via [illegible] N. 5
CASTROVILLARI

In esito alla domanda presentata in data 9-5-1974 si comunica alla S.V. che la Commissione Edilizia, nella seduta del 11-6-1974 HA APPROVATO il progetto delle opere indicate in oggetto, in quanto rispondente alle disposizioni di legge vigente per l'igiene delle abitazioni, in materia urbanistica, nonché ai requisiti estetici ed alle norme contenute nel Regolamento Comunale.

Il presente nulla-osta viene rilasciato alle seguenti condizioni: [illegible]

L'intestatario del presente, dovrà inoltre sottostare a tutte le prescrizioni che si renderanno opportune impartire durante il corso dei lavori per il rispetto delle condizioni sopracitate.

Le pertinenze dell'opera da riattare, o la nuova costruzione, ivi compreso il suolo pubblico strettamente necessario per lo svolgimento dei lavori, dovranno essere circondati da una recinzione di aspetto decente, adottando inoltre tutte le necessarie misure precauzionali, atte a garantire la incolumità dei cittadini e degli operai addetti al cantiere.

I materiali di provvista o di risulta, non dovranno ingombrare, in alcun modo, il suolo pubblico né arrecare impedimento di sorta al pubblico traffico.

(2)

L'Amministrazione Comunale si ritiene pertanto sollevata ed indenne da ogni eventuale responsabilità e da qualsiasi pretesa o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenirle da parte di terzi in conseguenza del rilascio della presente licenza in quanto, la stessa, è limitata al solo riconoscimento della idoneità igienica ed estetica della nuova costruzione ed rispetto delle norme contenute nel Regolamento Edilizio in vigore.

Si avverte che il presente NULLA-OSTA avrà la validità di UN ANNO, allo scadere del quale, se i lavori non saranno stati iniziati, si intende revocato senza necessità di preavviso e la domanda, pertanto, DOVRA' ESSERE RINNOVATA.

Si precisa, infine, che i lavori non potranno essere iniziati, e la presente autorizzazione dovrà ritenersi come non concessa, fino a quando l'intestatario della presente, non sarà in possesso della prescritta autorizzazione del competente UFFICIO DEL GENIO CIVILE rilasciata a norma all'art. [illegible] della Legge 25 novembre 1962 n.1684.

N.B. - Segnalare preventivamente, per iscritto, l'inizio dei lavori a norma di legge.

IL SINDACO

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

COMUNE DI CASTROVILLARI
(Provincia di Cosenza)

AREA URBANISTICA
(Ufficio Condono)

Concessione edilizia in sanatoria
(Legge 47 legge 28-2-1985 n. 47)

N. 1.058 anno 1997

IL SINDACO

– vista la domanda del Sig. Tedesco Francesco nato a Rotonda (PZ) il 28/06/42, residente a Castrovillari, via degli Enotri, n° 23 cod. fiscale TDS FNC 42H28 H049F, pervenuta in data 30/10/96, prot. gen. n. 16927, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria relativa a n. 2 appartamenti per civile abitazione posti a piano quarto fuori terra , siti in Castrovillari alla Via degli Enotri;

– considerato che i lavori sono stati eseguiti in difformità della prescritta licenza;

– vista la documentazione allegata alla domanda;

– visti gli atti istruttori ;

– dato atto che il richiedente ha versato all' erario l' importo dell' oblazione determinato in via definitiva sq. condo la tabella allegata alla legge 28.2.1985 n. 47 e riferita all' abuso commesso;

– dato atto che il richiedente ha ottemperato alle norme di cui all' art. 37 della legge n.47/85 nonché alle disposizioni della legge 28.1.1977 n. 10;

– vista la legge 28.2.1985 n. 47 e in particolare l' art. 35;

– vista la legge 28.1.1977 n. 10;

– rilevato che la richiesta rientra di essere accolta fatti salvi i diritti di terzi;

rilascia la

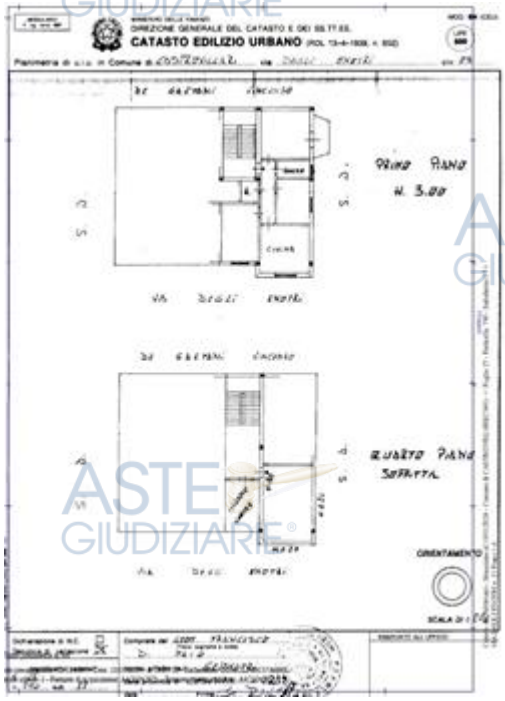
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

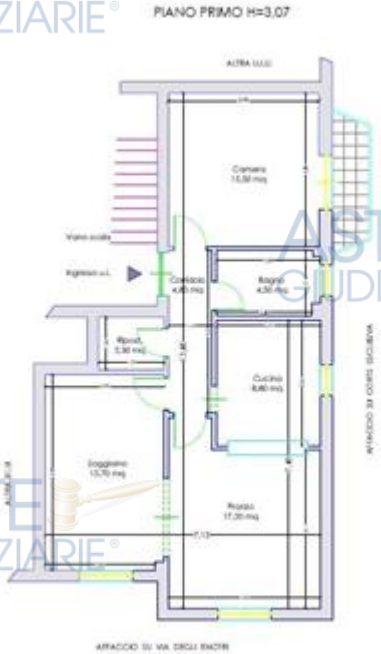
Al Sig. Tedesco Francesco per n. 2 appartamenti per civile abitazione posti a piano quarto fuori terra ,siti in Castrovillari alla via degli Enotri, distinti in Catasto al foglio 27 part.790 sub. 8 e sub. 9.

Castrovillari, addì 29 agosto 1997

IL RESPONSABILE DELL' AREA URBANISTICA
(Dott. Ing. Luigi Chiurazzi)

L'ASSESSORE LL.PP. E URB.
(Giovanni Francesco Caputo)





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna ed errata assegnazione del

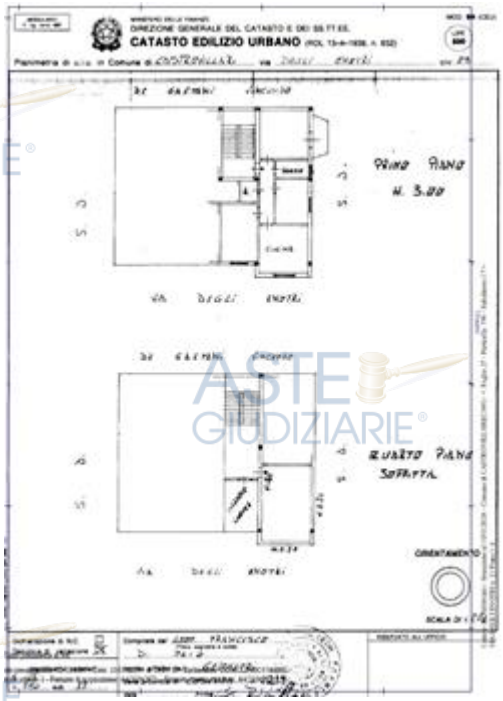
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

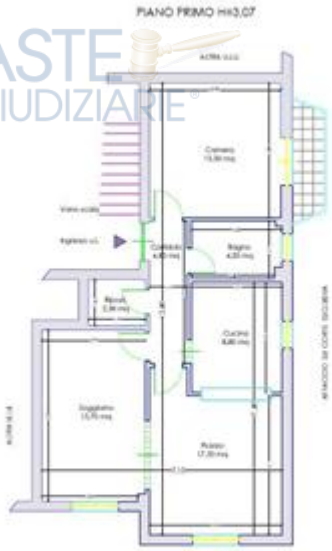
Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

numero civico
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura di variazione catastale, pratica Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed diritti istruttori: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
Questa situazione è riferita solamente a apertura di un arco tra sala pranzo e soggiorno e apertura di un finestrone tra cucina e sala pranzo ed errata indicazione del numero civico.
Viene indicato il numero civico 21 al posto del numero civico 23 pertanto, il corretto indirizzo è: via degli Enotri n. 1.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

BENI IN CASTROVILLARI VIA DEGLI ENOTRI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI via degli Enotri 23, della superficie commerciale di **102,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è una unità immobiiare per civile abitazione, di cui al subaterno 17, part. 790 del foglio di mappa n. 27, sita al piano primo e piano quarto di un fabbricato di più ampia consistenza composto da 4 (quattro) piani fuoriterra più il piano sottotetto. L'unità immobiliare è composta dall'abitazione posta al piano primo e, da un locale di sgombero sottotetto posto al piano quarto (quinto sottotetto fuoriterra).Si precisa che, l'atto di compravendita del 21.09.2012 nn. 42833/19668, comprende ed assegna la proprietà anche di una corte esclusiva posta al piano terra non compresa nel sub. 17 pignorato e, pertanto, non oggetto di pignoramento.

L'immobile, sito nel Comune di Castrovillari è sito in via degli Enotri al n. 23, posto in posizone favorevole, centrale e fornito di tutti i servizi principali e secondari. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni settanta ed è realizzato con struttura portante in cemento armato.

Piano Terra: Corte esclusiva di mq 30, scoperta con cancello di accesso direttamente da strada comunale via degli Enotri, NON oggetto di pignoramento;

Piano Primo al quale si accede da pianerottolo di piano del vano scala condominiale: abitazione composta da: Zona giorno - Piccolo ripostiglio, Cucina, Pranzo, Soggiorno; Zona notte - Camera e un bagno. Un balcone e finestre su due lati;

Piano Quarto al quale si accede da pianerottolo di piano del vano scala condominiaale: composto da un vano, non fisicamente diviso, al momento del sopralluogo, ma in continuità con altro vano simile di altra proprietà, sottotetto con altezza max 1,63 m. e altezza min 0,20 m.

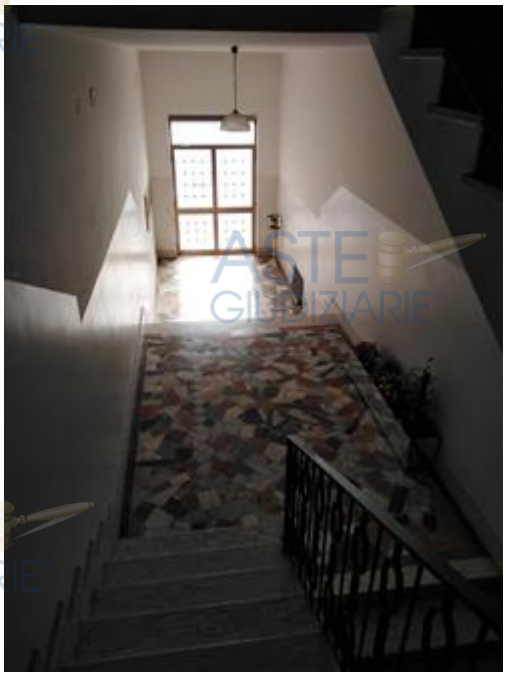
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, scala unica, ha un'altezza interna di Appartamento al primo piano h 3,07 m..Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 790 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: via degli Enotri n. 21 , piano: 1-4, intestato a ---------- derivante da Atto di Compravendita del 21.09.2012 pubblico ufficiale Cappelli Sergio sede Bisignano (CS) Repertorio 42833
  Coerenze: Confini: SUD via degli Enotri; EST corte esclusiva di pertinenza; NORD via dell'Industria; OVEST altra proprietà
  la proprietà della corte esclusiva è espressamente citata sull'atto di Compravendita citato pur non essendo riportato come subalterno catastale autonomo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani più sottotetto piano, 4 piani più sottotetto piano fuori terra, o piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio — ottimo
ospedale — al di sopra della media
negozi al dettaglio — al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus — ottimo

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

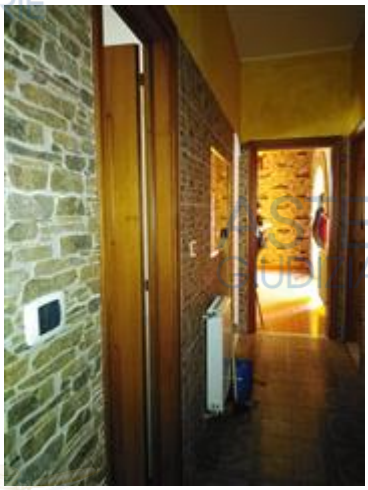
Il bene immobile oggetto della presente procedura è identificato al catasto urbano del Comune di Castrovillari, al foglio di mappa n. 27, particella n. 790, subalterno17. Il suddetto subalterno n. 17, Categoria catastale A/3, è composto da una unità abitativa posta al piano primo ed un locale sottotetto posto al piano quarto. E' sito in via degli Enotri al civico 23 e non al civico 21 come erroneamente riportato nella Visura Catastale.

L'Unità abitativa posta al piano primo, adibito a civile abitazione, è composta da un piccolo corridoio di ingresso, di mq. 4,80, dal quale si accede ad un ripostiglio di mq 2,30, ad una zona giorno con cucina, di mq 8,80, comunicante, con la sala pranzo di mq 17,20, attraverso un finestrone a giorno. Dalla sala pranzo si accede, attraverso un arco molto ampio e aperto, al soggiorno di mq. 15,70. La zona notte si compone di un bagno di mq 4,50 ed una camera da letto di mq. 15,50 dal quale si accede ad un balcone di mq. 3,40. L'immobile al piano primo ha una superficie netta di mq. 68,80, una superficie lorda di mq. 81,40 più un balcone di mq. 3,40 per una superficie lorda complessiva di mq. 84,80. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle in materiale plastico, PVC, in pessime condizioni, le zanzariere sono presenti in sala, camera da letto cucina e bagno. Le porte sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso, in legno non è blindato. La ringhiera presente all'unico balcone dell'abitazione è in ferro in cattive condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico al momento del sopralluogo era disattivato, la rete idrica era funzionante. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata nella cucina, gli elementi riscaldanti, termosifoni, erano presenti in tutti gli ambienti tranne che nel ripostiglio. Il bagno fornito di doccia vaso, lavandino e bidet. La pavimentazione in ceramica. L'interno dell'unità abitativa è risultato chiaramente ristrutturato di recente con tinteggiatura in buono stato e parti del corridoioo e della sla rivestiti con mattonelle a vista a formare un disegna decorativo.

Il locale sottotetto, posto al piano quarto è uno spazio formalmente non diviso da quello adiacente di altra proprietà, Ha una altezza massima di m. 1,63 nel punto più alto per poi andare a chiudere ad altezza di m. 0,20. Non è abitabile e, al momento del sopralluogo, nemmeno funzionale perche lasciato rustico, senza alcun tipo di rifinitura, nè pavimentazione nè intonaco e con i laterizi del soffitto a vista non intonacati. Non sono presenti porte, lo spazio, di mq 26,00 netti per una superficie lorda di mq 28,70 è tutto aperto.

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d



CONSISTENZA:

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

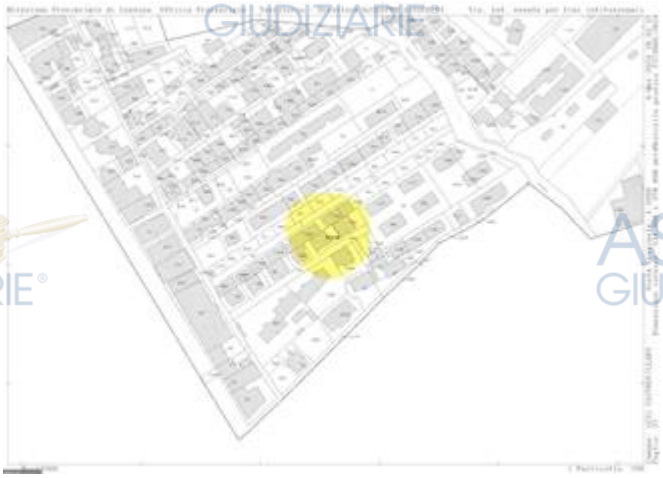
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

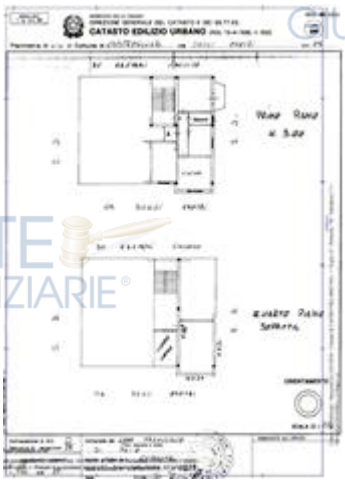
descrizione	consistenza	indice	commerciale

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

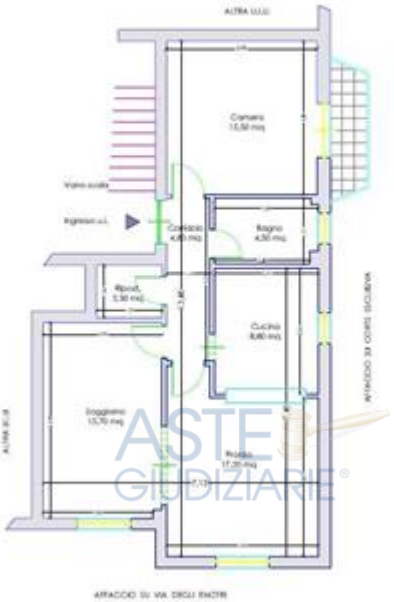
Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

Superficie lorda del piano primo civile abitazione	84,80	x	100 %	=	84,80
superficie lorda del locale sottotetto del piano quarto	28,70	x	60 %	=	17,22
Totale:	**113,50**				**102,02**





PIANO SOTTOTETTO



PIANO PRIMO H=3,07

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

particolare esterno: balcone

particolare locale sottotetto

ACCESSORI:

altro terreno, composto da mq 30.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 790 (catasto fabbricati), piano: Terra
  Trattasi di una piccola corte di 30 mq compresa nell'atto di compravendita del 21.09.2012, nn. 42833/19668, come corte esclusiva, in proprietà all'esecutato, ma non facente parte del subalterno n. 17 pignorato, bensì, graffato alla intera particella catastale n. 790.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a secondo del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame bisogna ricercare il valore commerciale dei beni immobili in oggetto. Il valore commerciale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. In questo caso, alla luce di quanto evidenziato, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, occorre tenere presente lo stato di consistenza del bene, mediocre per quanto riguarda le rifiniture esterne, buono per la manutenzione interna, il suo collocamento sul territorio cittadino che, nel caso specifico, è favorevole e la sua destinazione d'uso che è civile abitazione. Considerato che il bene è pignorato nella interezza della proprietà, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intero diritto 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: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

proprietà del bene, sarà attribuito, al singolo lotto, il valore finale in una libera contrattazione di compravendita.
Pertanto, verrà determinato il valore di mercato calcolato, col metodo del confronto che si esplica attraverso due fasi:
1 – individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2 – attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.
Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenuti in tempi recenti. Dall'analisi dei prezzi accertati ho potuto stabilire dei valori minimi e dei valori massimi di €/mq, per la tipologia dei beni in esame, la cui variazione dipende da fattori oggettivi in cui il bene versa: consistenza, destinazione d'uso, stato di conservazione e collocazione. Nel caso specifico trattasi di una unità immobiliare la cui destinazione prevista è di tipo residenziale, posta al piano primo con locale di sgombero posto al piano quarto sottotetto, collocato in posizione favorevole sul territorio cittadino.
Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato, il valore medio dei beni immobili simili nel Comune di Castrovillari, è di € 600,00 a mq,:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,02	x	600,00	=	**61.212,00**
Valore superficie accessori:	0,00	x	600,00	=	**0,00**
					61.212,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.212,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.212,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Verrà determinato il valore di mercato calcolato, col metodo del confronto che si esplica attraverso due fasi:
1 – individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2 – attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.
Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenuti in tempi recenti. Dall'analisi dei prezzi accertati ho potuto stabilire dei valori minimi e dei valori massimi di €/mq, per la tipologia dei beni in esame, la cui variazione dipende da fattori oggettivi in cui il bene versa: consistenza, destinazione d'uso, stato di conservazione e collocazione. Nel caso specifico trattasi di una unità immobiliare la cui destinazione prevista è di tipo residenziale, posta al piano primo con locale di sgombero posto al piano quarto sottotetto, collocato in posizione favorevole sul territorio cittadino.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari

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

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d

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	102,02	0,00	61.212,00	61.212,00
				61.212,00 €	**61.212,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.012,00**

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: **€. 59.012,00**

data 07/09/2024

il tecnico incaricato
Antonella Maringolo

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

Firmato Da: MARINGOLO ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4785cb2bfc8744796dbdb6f6aa32bc0d