



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██████████

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Palmiro Oliveto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CROSIA Via Giovanni Verga 4, frazione Mirto, della superficie commerciale di **197,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare urbana per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato, un box auto posto al piano terra ed un locale sottotetto posto al piano terzo.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 0,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 1,2 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

L'**appartamento**, posto al piano secondo del fabbricato (piano terzo fuori terra) si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, stanza adibita a stireria, due bagni, ripostiglio, disimpegno ed un piccolo vano tecnico. Inoltre sono presenti due balconi. Sul balcone prospiciente il soggiorno-pranzo non è presente il parapetto, mentre risultano installati dei dispositivi di protezione anticaduta con blocco a morsa (del tipo utilizzato nei cantieri edili) con tavole in legno e rete verde. L'altezza utile interna è di 2,90 metri.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, sono presenti termosifoni in alluminio. Inoltre è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti muffe e tracce di umidità.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

Il **box auto**, posto al piano terra del fabbricato, si presenta allo stato rustico, con le pareti ed il soffitto prive di intonaci e senza pavimentazione. Allo stesso si accede tramite una porta metallica carrabile a tre ante. Per l'illuminazione interna è presente una lampada ad incandescenza.

Il **locale sottotetto**, posto al piano terzo del fabbricato (piano quarto fuori terra), si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e senza pavimentazioni, L'altezza interna è variabile da un minimo di metri 2,00 ad un massimo di 3,60 metri. Il locale sottotetto non risulta completamente delimitato sui quattro lati, in quanto non è presente il muro sul lato Nord (riportato sulla planimetria catastale), che dovrebbe separare detto locale dal Subalterno 11 di altra proprietà. È presente anche un balcone, ma allo stato attuale non vi si può accedere, in quanto le due aperture che erano presenti sul muro perimetrale per l'accesso al balcone risultano chiuse con mattoni forati di tipo laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 249 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga, 4 - Crosia (CS), piano: T-2-3,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.710,00
Data della valutazione:	27/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato e completo di mobilia di arredamento.

Nel locale sottotetto sono presenti scatoloni contenenti oggetti di varia natura, una culla e secchi di vernice.

Nel locale box sono presenti: una cisterna, sedie, tavoli, tappeti ed oggetti di varia natura.

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 26/10/2016 a firma di Notaio Luigi Viteritti ai nn. rep. 14140/6422 di repertorio, iscritta il 27/10/2016 ai nn. 25342/2868, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa con sede in Modena, contro ██████████ per la quota di 1/2 della

proprietà e di 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto, derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Castrovillari ai nn. Rep. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

L'unità immobiliare urbana fa parte di un condominio, ma non è stato nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha acquistato la quota di 1/1 della nuda proprietà con atto di compravendita del 21/02/2005 rep. 18318/6268 e successivamente vi sono stati: 1) Ricongiungimento di usufrutto del 9 agosto 2005 [REDACTED]
Voltura n. 41392.1/2022. 2) Ricongiungimento di usufrutto del 7 giugno 2022 [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per il diritto di usufrutto , in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1979 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 15/03/1979 a firma di Notaio Valerio Pantano ai nn. Rep. 668//295 di repertorio, trascritto il 23/03/1979 ai nn. 5164/166035

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'U.I.U. in oggetto, dalla ricerca compiuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia (CS), risulta essere stato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1994 del 05/09/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 1994, [REDACTED] per lavori di costruzione di una porzione di fabbricato destinato a civile abitazione, cantina e lavanderia, riportata nel Catasto urbano di Crosia al Fg. 6 - p.lla 249 - Sub. 15 - posto al piano T-2-3, presentata il 25/09/1986 con il n. Prot. 7105 di protocollo, rilasciata il 05/09/2016 con il n. 1994 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terzo, locale sottotetto, NON è presente il muro divisorio interno sul lato NORD, riportato sulla planimetria catastale, che dovrebbe dividere detto locale dal Subalterno 11 di altra proprietà (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

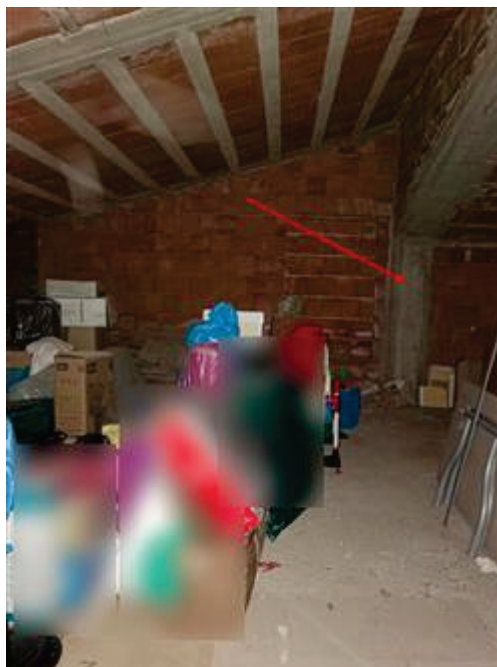
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione muro divisorio interno

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione muro divisorio interno + CILA: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



Muro divisorio interno non presente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il certificato di Agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

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

BENI IN CROSIA VIA GIOVANNI VERGA 4, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CROSIA Via Giovanni Verga 4, frazione Mirto, della superficie commerciale di **197,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare urbana per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato, un box auto posto al piano terra ed un locale sottotetto posto al piano terzo.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 0,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 1,2 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato (piano terzo fuori terra) si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, stanza adibita a stileria, due bagni, ripostiglio, disimpegno ed un piccolo vano tecnico. Inoltre sono presenti due balconi. Sul balcone prospiciente il soggiorno-pranzo non è presente il parapetto, mentre risultano installati dei dispositivi di protezione anticaduta con blocco a morsa (del tipo utilizzato nei cantieri edili) con tavole in legno e rete verde. L'altezza utile interna è di 2,90 metri.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, sono presenti termosifoni in alluminio. Inoltre è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti muffe e tracce di umidità.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

Il **box auto**, posto al piano terra del fabbricato, si presenta allo stato rustico, con le pareti ed il soffitto prive diintonaci e senza pavimentazione. Allo stesso si accede tramite una porta metallica carrabile a tre ante. Per l'illuminazione interna è presente una lampada ad incandescenza.

Il **locale sottotetto**, posto al piano terzo del fabbricato (piano quarto fuori terra), si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi diintonaci e senza pavimentazioni, L'altezza interna è variabile da un minimo di metri 2,00 ad un massimo di 3,60 metri. Il locale sottotetto non risulta completamente delimitato sui quattro lati, in quanto non è presente il muro sul lato Nord (riportato sulla planimetria catastale), che dovrebbe separare detto locale dal Subalterno 11 di altra proprietà. È presente anche un balcone, ma allo stato attuale non vi si può accedere, in quanto le due aperture che erano presenti sul muro perimetrale per l'accesso al balcone risultano chiuse con mattoni forati di tipo laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 249 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga, 4 - Crosia (CS), piano: T-2-3,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Foto Esterni con indicazione appartamento al piano secondo e box auto al piano terra



Foto interni (angolo cottura)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano Rossano - Calopezzati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello feudale di Mirto - Chiesa del Divino Cuore di Gesù - Chiesa Madonna della Pietà.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare urbana per civile abitazione sita nel Comune di Crosia (CS) - frazione di Mirto, costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in cemento armato, un box auto posto al piano terra ed un locale sottotetto posto al piano terzo.

Detto fabbricato è ubicato ad una distanza di circa 0,7 Km dalla S.S. 106 Jonica (E90) e di circa 1,2 Km dal mare. Il fabbricato è costituito da solai del tipo latero cementizio, presenta una copertura costituita da tetto a falde e, per l'accesso ai piani superiori, è presente una scala interna.

L'appartamento, posto al piano secondo del fabbricato (piano terzo fuori terra) si articola su di un unico livello ed è composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, stanza adibita a stireria, due bagni, ripostiglio, disimpegno ed un piccolo vano tecnico. Inoltre sono presenti due balconi. Sul balcone prospiciente il soggiorno-pranzo non è presente il parapetto, mentre risultano installati dei dispositivi di protezione anticaduta con blocco a morsa (del tipo utilizzato nei cantieri edili) con tavole in legno e rete verde. L'altezza utile interna è di 2,90 metri.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti dei due bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre all'ingresso è presente un portoncino del tipo blindato. L'appartamento è servito da un impianto citofonico. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, sono presenti termosifoni in alluminio. Inoltre è presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Su alcune porzioni di pareti e soffitto sono presenti muffe e tracce di umidità.

All'appartamento si accede dal vano scala centrale che serve il fabbricato.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

Il **box auto**, posto al piano terra del fabbricato, si presenta allo stato rustico, con le pareti ed il soffitto prive di intonaci e senza pavimentazione. Allo stesso si accede tramite una porta metallica carrabile a tre ante. Per l'illuminazione interna è presente una lampada ad incandescenza.

Il **locale sottotetto**, posto al piano terzo del fabbricato (piano quarto fuori terra), si presenta allo stato rustico, con pareti e soffitto privi di intonaci e senza pavimentazioni, L'altezza interna è variabile da un minimo di metri 2,00 ad un massimo di 3,60 metri. Il locale sottotetto non risulta completamente delimitato sui quattro lati, in quanto non è presente il muro sul lato Nord (riportato sulla planimetria catastale), che dovrebbe separare detto locale dal Subalterno 11 di altra proprietà. È presente anche un balcone, ma allo stato attuale non vi si può accedere, in quanto le due aperture che erano presenti sul muro perimetrale per l'accesso al balcone risultano chiuse con mattoni forati di tipo laterizio.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
Superficie catastale Box (non collegato al vano principale)	69,00	x	50 %	=	34,50
Superficie catastale Sottotetto (altezza media 2,80 m)	48,00	x	20 %	=	9,60
Superficie catastale balconi (fino a 25	25,00	x	25 %	=	6,25

mq)					
Superficie catastale balconi (oltre i 25 mq)	5,00	x	10 %	=	0,50
Totale:	294,00				197,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,85 x 600,00 = **118.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.710,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	197,85	0,00	118.710,00	118.710,00
				118.710,00 €	118.710,00 €

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: **€. 115.710,00**

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: **€. 115.710,00**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato
Mario Laurito