



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2021

GIUDICE:

D.ssa Gaudiano Giuliana

CUSTODE:

D.ssa De Simone Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

DOMENICO CELESTINO

CF:CLSDNC57M30E678K

con studio in ROSSANO (CS) VIA P.ABENANTE 1/C

telefono: 0983290965

fax: 0983290965

email: mimmoce@libero.it

PEC: studiotecnicocelestino@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
132/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Trattasi di abitazione residenziale sita in Via Pietro De Franco nella frazione Scalo del Comune di Villapiana Scalo all'interno di un complesso residenziale denominato AURORA, cui si accede tramite traversa della Via De Franco parallela alla Via Nazionale e comunque a poche centinaia di metri dalle spiagge di Villapiana per come si evince dalla foto satellitare. Al complesso si accede da Via delle Rose traversa di Via De Franco. All'unità immobiliare di che trattasi si accede, invece, sia da un cancelletto in ferro che collega la corte su cui affaccia direttamente il seminterrato alla viabilità condominiale che da una scala esterna tramite la quale si accede al primo piano.

L'appartamento è catastalmente descritto al foglio di mappa 36 part 1260 sub 1-5 Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani** della superficie totale di mq 115 Totale escluse le aree scoperte mq 104. Rendita catastale € 241,44. In testa a **XXXXX (CF xxxxxxxx)** nato xxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxx, Diritto di: Proprieta' per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 106,14 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 102.640,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.021,28 |
| Data della valutazione: | 27/01/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è catastalmente descritto al foglio di mappa 36 part 1260 sub 1-5 Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani** della superficie totale di mq 115 Totale escluse le aree scoperte mq 104. Rendita catastale € 241,44. In testa a **XXXXX (CF xxxxxxxx)** nato a xxxxxxxxx (CS) il 18/08/1977, Diritto di: Proprieta' per 1/1.

L'unità immobiliare in questione viene attualmente utilizzata dal debitore come casa vacanza dato che abitualmente risiede in tutt'altro luogo. Pertanto essendo il sopralluogo effettuato fuori stagione risultava libera e non abitata anche se completamente ammobiliata e pronta per l'uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2006 - Registro Particolare 18146 Registro Generale 27327
Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio 16611/6384 del 04/08/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VILLAPIANA (CS)
Nota disponibile in formato elettronico
2

ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2006 - Registro Particolare 5503 Registro Generale 27328
Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 16612/6385 del 04/08/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VILLAPIANA (CS)
Nota disponibile in formato elettronico
3

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2012 - Registro Particolare 25203 Registro Generale 30514
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 904 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLAPIANA (CS)
Nota disponibile in formato elettronico
4

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2013 - Registro Particolare 20164 Registro Generale 27490
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 490/9990 del 14/06/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CASSANO ALL'IONIO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico
5

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2016 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2166
Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 26214/13522 del 15/01/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CASSANO ALL'IONIO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/01/2016 - Registro Particolare 1855 Registro
Generale 2167
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 26214/13522 del 15/01/2016 ATTO TRA VIVI
- DIVISIONE
Immobili siti in CASSANO ALL'IONIO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2017 - Registro Particolare 5039 Registro Generale 6126
Pubblico ufficiale CASTROVILLARI Repertorio 490/9990 del 14/06/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CASSANO ALL'IONIO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

8

TRASCRIZIONE CONTROLLO del 19/11/2021 - Registro Particolare 26182 Registro Generale 32394
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE CASTROVILLARI Repertorio 1375
del 16/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLAPIANA (CS)
Nota disponibile in formato elettronico

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**, a favore di xxxxxx, contro XXXXX

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di xxxxx, contro XXXXX, derivante da REGISTRO GENERALE 26182
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECA VOLONTARIA

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, a favore di xxxxx, contro XXXXX, derivante da REGISTRO GENERALE 30514
REGISTRO PARTICOLARE 25203

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 516,72 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.618,72 |
| Millesimi condominiali: | NON NOTI |
| Ulteriori avvertenze: | |
| Ricorso per Decreto Ingiuntivo 51/17 | |
| 457/17 | |
| 814/17 | |
| 50/17 | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è pervenuta al debitore con Atto Notaio xxxx del 04.08.2006 Rep. N. 16.611, Raccolta N. 6.384, registrato a Castrovillari in data 07.08.2006 al n. 839. I venditori e precedenti proprietari erano i coniugi xxxxx nato a xxx il xxxx e xxxx nata a xxx il xxxx.

Ai suddetti venditori il bene era pervenuto con Atto Notaio xxxxx del 31.12.1994 Rep. 322.767/40.019 registrato il 19.01.1995 al n.603 e trascritto a Cosenza il 21.01.1995 ai n.ri 2.387/2.140.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXX (CF xxxxx) nato a xxx (CS) il xxxxx, per la quota di 1/1, in forza di Atto Notaio xxxx, con atto stipulato il 04/08/2006 a firma di Notaio xxxx ai nn. 16.611 di repertorio, registrato il 07/08/2006 a Castrovillari ai nn. 839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso residenziale denominato "AURORA" realizzato con Concessione Edilizia n.4 del 18.02.1992 rilasciata al Sig. xxxxx dal Comune di Villapiana, pratica edilizia 106/2004 e successiva variante in corso d'opera N.30 DEL 4.10.92. Dati che sono stati reperite previe ricerche presso l'Archivio Notarile di Cosenza e L'U.t.C. del Comune di Villapiana giusta comunicazione dell'08.06.2022 prot. N. 14939 che alla Presente si allega dalla quale si evince, altresì, che il complesso residenziale di cui fa parte l'u.i. oggetto di valutazione non è dotato di certificazione di abitabilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**, intestata a xxxxxxxx, rilasciata il 04/10/1992 con il n. 30 di protocollo

C.E. N. **Concessione Edilizia n.4** e successive varianti, intestata a xxxx, per lavori di Realizzazione di un complesso di fabbricati, rilasciata il 18/02/1992, 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: realizzazione di tettoia in legno lamellare a piano terra e variazione di divisioni interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

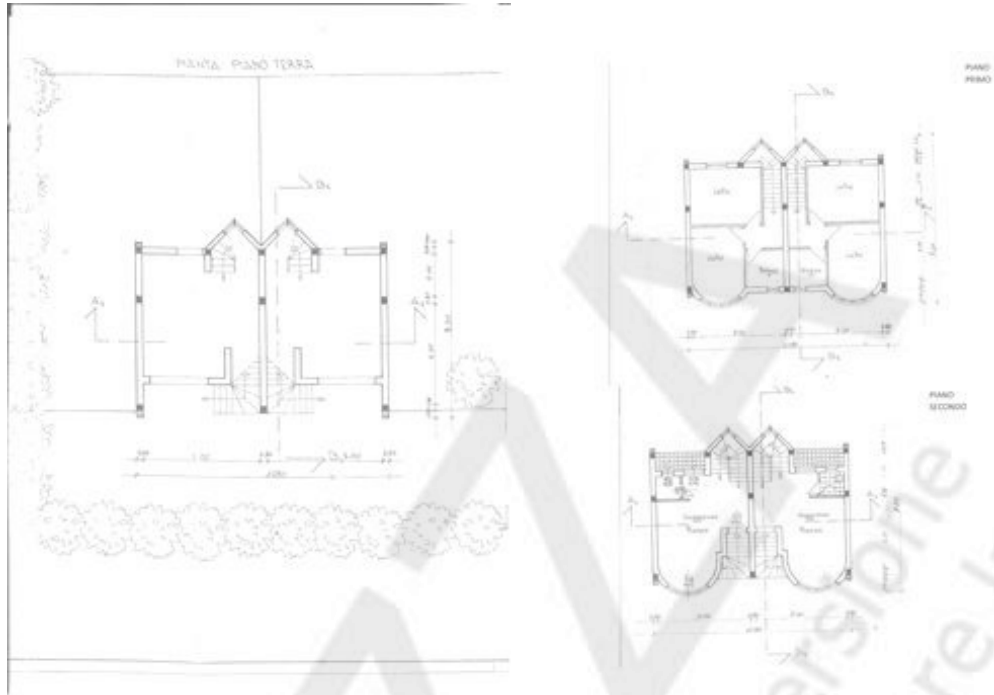
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA O CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA o SCIA: €.1.000,00
- spese tecniche: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 E NORME CATASTALI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOC.FA.

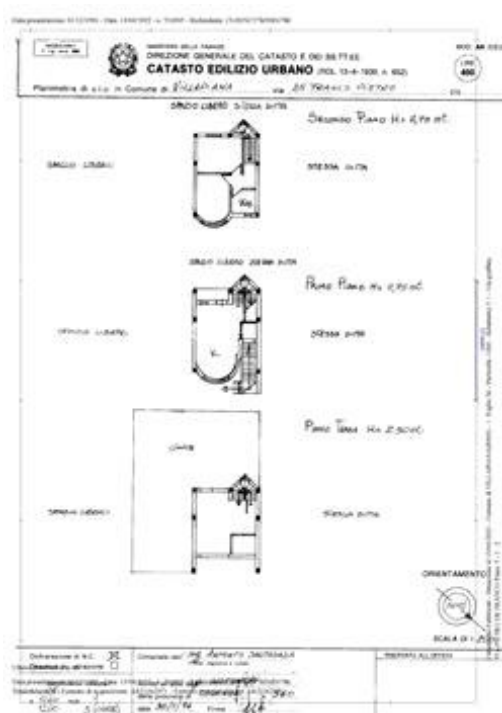
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE DOC.FA.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

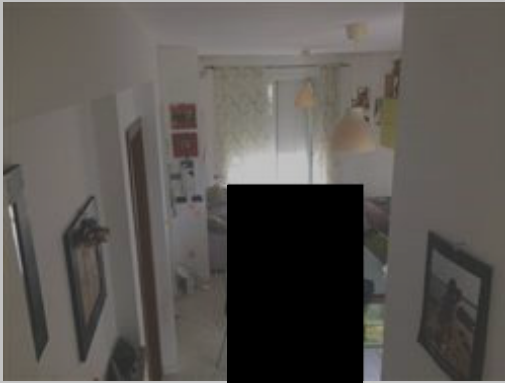
BENI IN VILLAPIANA VIA DE FRANCO RESIDENCE AURORA, FRAZIONE VILLAPIANA
SCALO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di abitazione residenziale sita in Via Pietro De Franco nella frazione Scalo del Comune di Villapiana Scalo all'interno di un complesso residenziale denominato AURORA, cui si accede tramite traversa della Via De Franco parallela alla Via Nazionale e comunque a poche centinaia di metri dalle spiagge di Villapiana per come si evince dalla foto satellitare. Al complesso si accede da Via delle Rose traversa di Via De Franco. All'unità immobiliare di che trattasi si accede, invece, sia da un cancelletto in ferro che collega la corte su cui affaccia direttamente il seminterrato alla viabilità condominiale che da una scala esterna tramite la quale si accede al primo piano.

L'appartamento è catastalmente descritto al foglio di mappa 36 part 1260 sub 1-5 Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani** della superficie totale di mq 115 Totale escluse le aree scoperte mq 104. Rendita catastale € 241,44. In testa a **XXXXX (CF xxxxx)** nato a xxx (CS) il xxxx, Diritto di: Proprietà per 1/1.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trebisacce-Cassano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ai piedi del Pollino e a poche centinaia di metri dalla spiaggia.



SERVIZI

centro sportivo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

buono



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-----------------------------------------|---------------|---------|---------------|
| SUPERFICI SCOPERTE: BALCONI eTETTOIA | 27,88 | x 25 % | = 6,97 |
| CORTE | 95,00 | x 25 % | = 23,75 |
| superficie calcolata SLC | 75,42 | x 100 % | = 75,42 |
| Totale: | 198,30 | | 106,14 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,14 x 1.000,00 = **106.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.140,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto concerne la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è applicato il procedimento diretto di stima, in quanto è possibile stabilire il prezzo in parametri unitari a mq di beni analoghi e procedendo con il metodo estimativo sintetico, per valori tipici si ottiene quanto segue.

Esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato a mq delle migliori u.i. della zona, partendo dal maggior prezzo verificatosi, nello stesso mercato, e, ipotizzando in esso il riscontro di grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche apprezzate dal mercato, che determinano il prezzo stesso, si è proceduto ad attribuire ad ognuna caratteristica una specifica incidenza max e min sul prezzo di mercato, in maniera da attuare una comparazione con le caratteristiche presenti nelle u.i. in oggetto.

Attribuendo alla somma dei coefficienti, attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario, pari al 100%, per l'unità di maggior prezzo, ne risulta che il valore di



mercato delle u.i. in oggetto sarà dato dal prodotto del miglior prezzo per la somma dei coefficienti, discendenti dalle specifiche caratteristiche delle u.i. oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate, che determinano gli apprezzamenti e lo scarto tra le oscillazioni delle incidenze sul prezzo di mercato risultano come segue:

posizionale estrinseche : max 35% - min 5% - scarto max 35%
 posizionale intrinseche : max 25% - min 5% - scarto max 25%
 tecnologiche : max 30% - min 10% - scarto max 30%
 produttive : max 10% - min 5% - scarto max 10%
 sommano : max 100% - min 25% - scarto max 100%

La prima caratteristica riguarda la qualificazione infrastrutturale e ambientale, la seconda riguarda l'orientamento, la visibilità, la luminosità, la terza il grado di finimento, la quarta la regolarità amministrativa e eventualmente il regime di esenzione fiscale.

Attribuendo alle caratteristiche delle u.i. in oggetto valori rilevabili dallo stato reale delle opere, come descritto sopra, quantizzabili rispettivamente nelle percentuali che seguono, tenendo conto che ci si trova in una zona centrale del Comune di Villapiana, a poche centinaia di metri dal lungomare, con vicini negozi di vario tipo, a poche decine di metri dalla SP 253 che scorre parallela alla SS106 e dallo svincolo che porta alla stessa SS 106. Considerato altresì il livello di finitura della costruzione, nonché la dotazione tecnologica, il Sottoscritto ritiene che le percentuali incidenti sul prezzo di mercato siano le seguenti.

$$20+25+25+5= 75$$

Dai rilevamenti effettuati per come riportato nelle allegate planimetrie, l'u.i. in oggetto ha una superficie utile distribuita tra primo e secondo piano di mq 74, mentre le pertinenze comprensive di cortile e locali di sgombero a piano terra (i locali a piano terra non possono essere resi abitabili a causa della mancanza dei requisiti minimi di abitabilità in termini di altezze nette) ammontano a complessivi mq 132 che calcolato al 60% ci danno una superficie netta complessiva così determinata
 $Mq 74 + mq 132 \times 0,60 = mq 153,20$

Considerato che il prezzo max rilevato è di € **1200 /mq** si hanno il seguente quadro economico

- $Mq 152,20 \times \text{€}/mq 1.200 \times 0,75 = \text{€ } 136.980$ in c.t. € **137.000**

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di VILLAPIANA, agenzie: Agenzia Immobiliare TRICASE di Corigliano e REMAX di Corigliano e Rossano, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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 | 106,14 | 0,00 | 106.140,00 | 106.140,00 |
| | | | | 106.140,00 € | 106.140,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.640,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.618,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.021,28**

data 27/01/2023

il tecnico incaricato
DOMENICO CELESTINO

