



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 138/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Credito Fondiario SPA mandataria di ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:

"OMISSIS"

GIUDICE:

Dott.ssa GAUDIANO Giuliana

CUSTODE:

Dott. SORACE Sergio Maria

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA MARINGOLO**

CF:MRNNNL65E50Z326B

con studio in CROSIA (CS) VIA PITAGORA, 14 - MIRTO

telefono: 0983480254

fax: 0983480254

email: studiomaringolo@libero.it

PEC: antonella.maringolo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
138/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TREBISACCE via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("OMISSIS")

L'unità immobiliare in oggetto, si trova nel Comune di Trebisacce, in pieno centro abitato, a pochi passi dal centralissimo Centro Storico, vicino alla sede del Municipio comunale, ben servita da tutte le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie. Il fabbricato è facilmente raggiungibile, lasciata la SS.106, si percorre il viale degli Aranceti che diventa via Sant'Antonio in centro abitato, questa si immette direttamente su via Goffredo Mameli che fa angolo con via Giovanni Boccaccio, gira intorno al fabbricato e porta all'ingresso dell' unità immobiliare. L'unità immobiliare ha destinazione civile abitazione, categoria catastale A/3, abitazione di tipo economico, posta al piano terra scala B di più ampio fabbricato interamente adibito a destinazione residenziale, composto da un piano sottostrada e tre piani fuori terra di altezza e forma irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno B/6, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 795 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, piano: Terra scala B, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto pubblico di compravendita del 15/11/2007 Pubblico Ufficiale "OMISSIS" sede Busto Arsizio VA rep.n.73884 registrato in data - COMPAVENDITA nota presentata con mod.uni. n. 25991.1/2007 reparto PI di COsenza in atti dal 22/11/2007

Coerenze: l'unità confina a NORD in parte con altra proprietà stesso fabbricato e in parte con scala comune, ad EST affaccio su parte comune scoperta, a SUD aderenza con altri fabbricati di cui alle p.lle 963 e 334 e ad OVEST affaccio su parti comuni stesso fabbricato.

L'indirizzo catastale ad oggi è via Goffredo Mameli snc ma, di fatto, trattasi di via Boccaccio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>231,00 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>€ 135.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.039,26</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2022</b>

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



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato, sig.ra "OMISSIS", nata a Cosenza il 01.06.1985 e residente in via Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), nell'immobile in oggetto, la quale dichiarava che l'immobile veniva occupato, come propria abitazione da lei stessa, nonché come sede della propria attività professionale di architetto.

#### **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 06/09/2012 a firma di Notaio Dott. "OMISSIS" ai nn. 80322/8443 di Repertorio di repertorio, iscritta il 11/09/2012 a Cosenza ai nn. RP 1937/RG 22966, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2013 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. nn.81215/8956 di repertorio, iscritta il 27/12/2013 a Cosenza ai nn. RP 2833/RG 33667, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

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

pignoramento, stipulata il 18/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 29/11/2021 ai nn. RP 26981/RG 33359, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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: **€ 365,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.660,74**

Millesimi condominiali: **93,934**

Ulteriori avvertenze:

1. È pendente presso il GDP di Trebisacce ricorso per decreto ingiuntivo emesso per conto del Condominio Aloise 3 nei confronti di "OMISSIS" per il recupero degli oneri condominiali:

2. c'è da precisare che, le quote millesimali condominiali, per come trasmesse alla scrivente ed allegate alla presente perizia nella sezione allegati, dallo studio legale "Mazzia & Parters", nella



persona "OMISSIS", amministratore del condominio in oggetto, e per come confermato dallo stesso anche telefonicamente su mia richiesta di chiarimenti, sono state calcolate cumulativamente **sulla proprietà e non sui subalterni separatamente per come si sarebbe dovuto fare**, pertanto, allo stato attuale, non mi è possibile scindere le due quote, quella relativa al LOTTO 1, appartamento civile abitazione e quella relativa al LOTTO 2 Magazzino.

**Per poter giungere a conoscere le quote millesimali condominiali distinte per subalterno e non per proprietà, bisognerebbe elaborare ex novo le quote millesimali condominiali di tutti i subalterni presenti nel fabbricato.**

Detto ciò, essendo il subalterno n. 6, A/3 civile abitazione, posto al piano terra, quello che incide molto di più sull'intera quota riferita alla proprietà, si è ritenuto opportuno inserire tali spese, per come sopra elencate, nel LOTTO 1 e non nel LOTTO 2, dove sarà specificato anche questo punto.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

"OMISSIS" per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2007), con atto stipulato il 15/11/2007 a firma di notaio "OMISSIS" ai nn. 73884/5834 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 a Cosenza ai nn. RP25991/RG 40945

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

"OMISSIS" per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/1990 fino al 15/11/2007), con atto stipulato il 04/07/1990 a firma di notaio "OMISSIS" ai nn. 17930/3903 di repertorio, trascritto il 18/07/1990 a Cosenza ai nn. RP 16168/ RG 229273 e RP 16169/RG 229274. Il titolo è riferito solamente a all'Area sulla quale, successivamente, venne edificato il fabbricato di più ampia consistenza cui l'immobile in oggetto è parte.  
L'atto si riferisce alla compravendita del terreno sul quale, solo successivamente, è stato edificato il fabbricato di più ampia consistenza cui l'immobile in oggetto è parte

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

- Certificato rilasciato dal Comune di Trebisacce in data 25.09.1993 di Conformità alla Concessione Edilizia n. 1008 del 22.02.1988;

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 1008 - pratica 83/87** e successive varianti, intestata a "OMISSIS", per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con demolizione di quello esistente, presentata il 01/09/1987 con il n. 331 di protocollo, rilasciata il 22/02/1988 con il n. 1008 di protocollo. L'agibilità non è stata trovata nel fascicolo consultato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trebisacce; Deposito all'Ufficio del genio Civile di Cosenza del 11.01.1988, prot. n. 20321; Deposito all'Ufficio del genio Civile di Cosenza della Relazione a Struttura Ultimata del 03.05.1991, prot. n. 6820;

Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 1008/88 **N. CE 1008 - pratica 26/92** e successive varianti, intestata a "OMISSIS", per lavori di Variante interna con aumento di unità abitative al piano 1°, presentata il 26/02/1992 con il n. 1245 di protocollo, rilasciata il 08/03/1993 con il n. Variante al 1008 di protocollo

D.I.A. **N. DIA 155/06**, intestata a Condominio Aloise due, per lavori di Manutenzione e risanamento esterno del fabbricato, presentata il 29/12/2006 con il n. 10941 di protocollo.

D.I.A. (dichiarazione di Inizio Attività)



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una difformità non sostanziale per diversa distribuzione interna L'immobile risulta con una lieve difformità nella distribuzione interna degli spazi localizzata nell'a zona notte in particolare tra il disimpegno ed il bagno; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

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

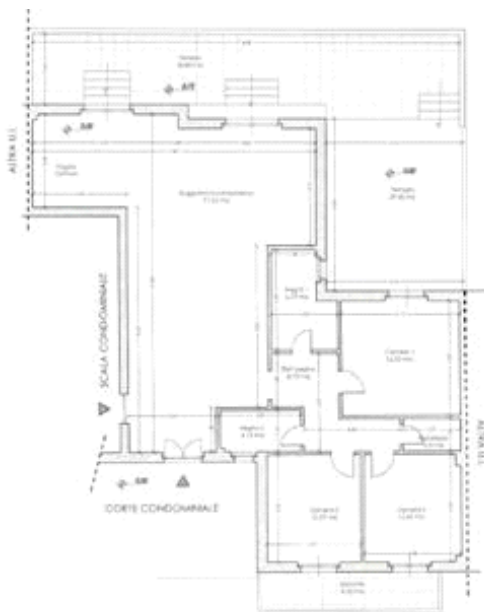
Costi di regolarizzazione:

- Difformità è sanabile attraverso una CILA in Sanatoria con sanzione: €1.000,00
- spese tecniche : €1.400,00

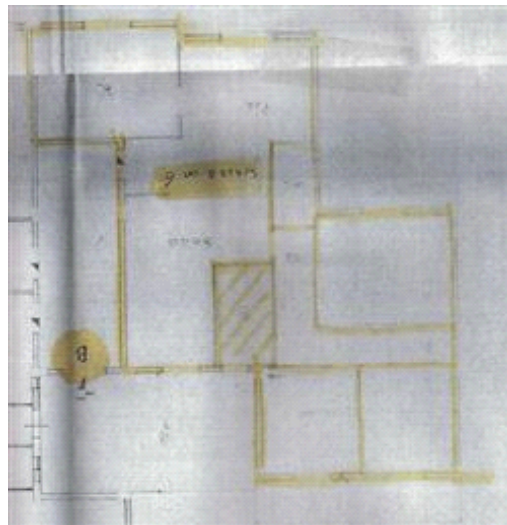
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione localizzata nella zona notte tra il disimpegno ed uno dei bagni.

Si tratta di una difformità relativa alla forma geometrica del bagno ed il posizionamento di questo nel disimpegno della zona notte



Stato di fatto



Autorizzato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una difformità non sostanziale per diversa distribuzione interna L'immobile risulta con una lieve difformità nella distribuzione interna degli spazi localizzata



nell'a zona notte in particolare tra il disimpegno ed il bagno; Va rettificata la via da ex via Goffredo Mameli alla attuale via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli) (normativa di riferimento: dpr 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

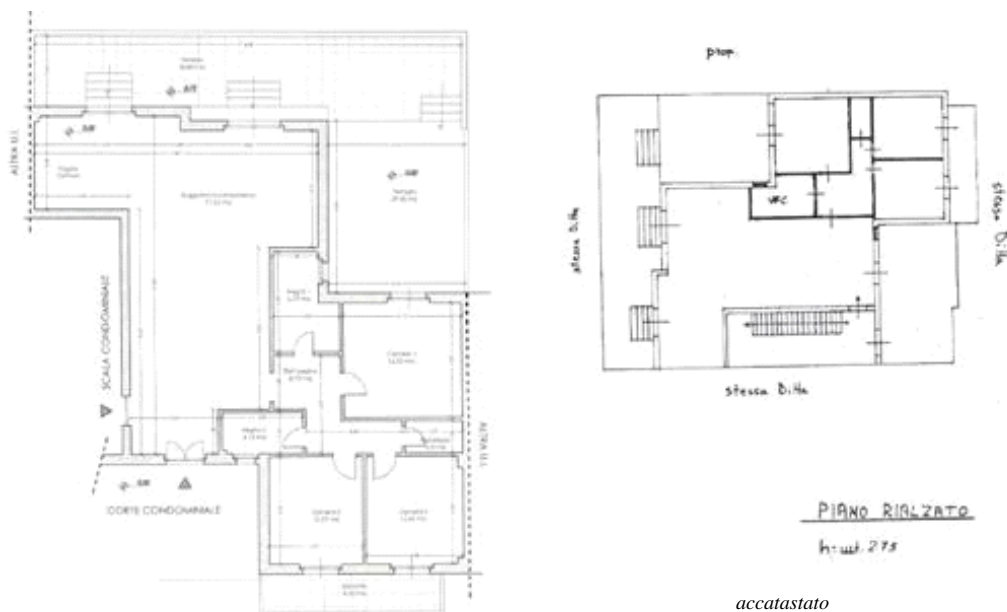
Costi di regolarizzazione:

- presentazione Docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione localizzata nella zona notte tra il disimpegno ed uno dei bagni.

Si tratta di una difformità relativa alla forma geometrica del bagno ed il posizionamento di questo nel disimpegno della zona notte



Stato di fatto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TREBISACCE VIA GIOVANNI BOCCACCIO (EX VIA GOFFREDO MAMELI)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TREBISACCE via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), della superficie commerciale di **231,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("OMISSIS")



L'unità immobiliare in oggetto, si trova nel Comune di Trebisacce, in pieno centro abitato, a pochi passi dal centralissimo Centro Storico, vicino alla sede del Municipio comunale, ben servita da tutte le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie. Il fabbricato è facilmente raggiungibile, lasciata la SS.106, si percorre il viale degli Aranceti che diventa via Sant'Antonio in centro abitato, questa si immette direttamente su via Goffredo Mameli che fa angolo con via Giovanni Boccaccio, gira intorno al fabbricato e porta all'ingresso dell' unità immobiliare. L'unità immobiliare ha destinazione civile abitazione, categoria catastale A/3, abitazione di tipo economico, posta al piano terra scala B di più ampio fabbricato interamente adibito a destinazione residenziale, composto da un piano sottostrada e tre piani fuori terra di altezza e forma irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno B/6, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 795 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, piano: Terra scala B, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto pubblico di compravendita del 15/11/2007 Pubblico Ufficiale "OMISSIS" sede Busto Arsizio VA rep.n.73884 registrato in data - COMPAVENDITA nota presentata con mod.uni. n. 25991.1/2007 reparto PI di COsenza in atti dal 22/11/2007

Coerenze: l'unità confina a NORD in parte con altra proprietà stesso fabbricato e in parte con scala comune, ad EST affaccio su parte comune scoperta, a SUD aderenza con altri fabbricati di cui alle p.lle 963 e 334 e ad OVEST affaccio su parti comuni stesso fabbricato.

L'indirizzo catastale ad oggi è via Goffredo Mameli snc ma, di fatto, trattasi di via Boccaccio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.



Localizzazione su Estratto di Mappa Catastale



Localizzazione su ortofoto GOOGLE MAPS

#### 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 Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: mare ionio, centro storico Trebisacce.



litorale marino



centro storico

#### SERVIZI



negozi al dettaglio	buono	
centro commerciale	buono	
campo da tennis	al di sotto della media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 2km	buono	
ferrovia distante 0,7 km	ottimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, è accessibile da spazio comune, corte condominiale, ed è costituita da un ingresso che immette direttamente nella sala pranzo, soggiorno, angolo cottura, con accesso ad ampia terrazza, alla quale si accede, sia dall'angolo cottura che dal soggiorno, tramite pochi scalini esterni a coprire un dislivello di 75 cm più basso del piano calpestabile della abitazione. La zona notte si sviluppa, in maniera compatta, accessibile da una porta che separa la zona giorno dalla zona notte, in quest'ultima sono allocate, oltre al disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Una camera da letto, la più grande, ha accesso ad un ampio terrazzo messo in comunicazione con il terrazzo della zona giorno da pochi scalini a coprire il dislivello di 75 cm. Un altro balcone, dal lato opposto, mette in comunicazione le altre due camere da letto. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da mobili di arredo in tutte le stanze. Vi sono due ingressi, uno principale dal vano scala condominiale, interno al fabbricato, con portoncino blindato, non adoperato e, pertanto, all'interno della unità immobiliare è nascosto da un armadio posto davanti mentre, l'ingresso che viene normalmente usato, è costituito da una porta finestra che dà direttamente su spazio condominiale di disimpegno, da dove si accede, anche, al portone condominiale di ingresso principale. Le porte sono in legno tamburato in buono stato, gli infissi in legno, vetrocamera e tapparelle in plastica mediocre manutenzione, i pavimenti in piastrelle di ceramica in buono stato, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione. L'impianto di illuminazione è mediocre, l'impianto di riscaldamento è a gas, attualmente alimentato da bombole di gas esterne, sono presenti sia i pannelli radianti che la caldaia. I terrazzi esterni sono in cattivo stato di manutenzione il terrazzo della zona giorno presenta mattonelle di pavimentazione divelte, battiscopa caduti e/o mancanti, più in generale, uno scarso stato di manutenzione. Il terrazzo della zona notte, non è pavimentato e risulta lastricato solo con guaina impermeabilizzante a vista, mancano le piastrelle di rivestimento e i battiscopa. L'impianto idrico è funzionante. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato in elevazione, i solai sono in latero cemento.

#### CONSISTENZA:

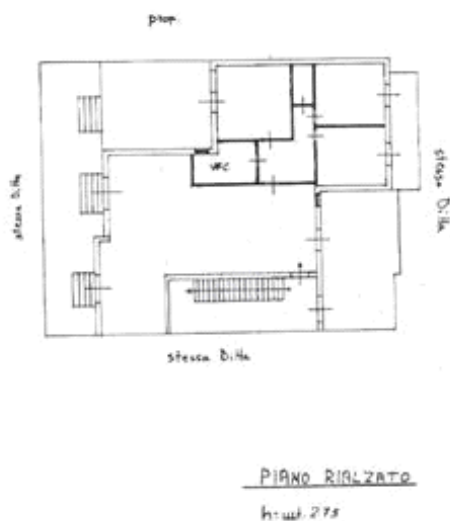
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

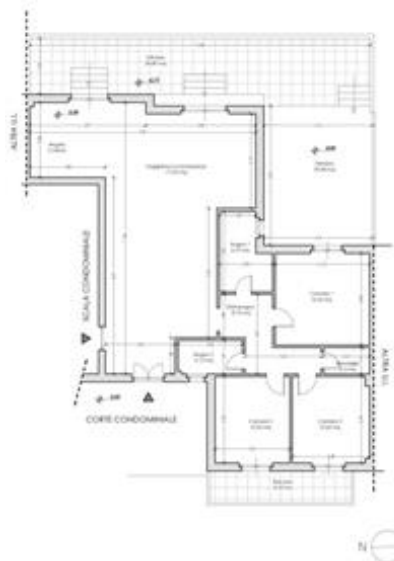
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento al lordo delle murature	157,60	x	100 %	=	157,60
Terrazzi e Balconi di pertinenza	73,40	x	100 %	=	73,40
<b>Totale:</b>	<b>231,00</b>				<b>231,00</b>







Planimetria catastale



Rilievo geometrico del 29/03/2022

## 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 conservazione del bene, il suo collocamento sul territorio cittadino che, come già detto, è molto favorevole, e la sua destinazione d'uso che è residenziale.** Considerato che il bene è pignorato nella interezza della proprietà, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intero diritto di 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, tenendo sempre in debita considerazione lo stato oggettivo in cui si trovano i beni in esame.

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, **civile abitazione**, posta al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza, collocato in posizione favorevole sul territorio cittadino, allo



stato attuale, in condizioni di conservazioni buone tranne che nella parte consistente nei terrazzi esterni che necessitano di un consistente intervento di manutenzione ordinaria.

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato, il valore medio dei beni immobili simili nel Comune di Trebisacce, è di €600,00 a mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 231,00 x 600,00 = **138.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 138.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 138.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Cosenza, Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio tecnico del comune di Trebisacce, ed inoltre, studio Mazzia & Partners quali professionisti associati per le Amministrazioni di Condominio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, ed inoltre: ricerca su siti online di annunci di vendita

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	231,00	0,00	138.600,00	138.600,00
				<b>138.600,00 €</b>	<b>138.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sono stati costituiti due Lotti vendibili separatamente l'uno dall'altro, il primo lotto, il Lotto 1 è costituito dalla unità immobiliare a destinazione residenziale, civile abitazione, posta al piano terra, autonoma e immediatamente vendibile.

Il Lotto 2 è costituito dalla unità immobiliare destinata a Magazzino e locale deposito, posta al piano sottostrada, autonoma e immediatamente vendibile.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 135.700,00

**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: € 5.660,74

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130.039,26



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
138/2021

## LOTTO 2

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

**A** **box singolo** a TREBISACCE via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("OMISSIS")

L'unità immobiliare in oggetto, si trova nel Comune di Trebisacce, in pieno centro abitato, a pochi passi dal centralissimo Centro Storico, vicino alla sede del Municipio comunale, ben servita da tutte le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie. Il fabbricato è facilmente raggiungibile, lasciata la SS.106, si percorre il viale degli Aranceti che diventa via Sant'Antonio in centro abitato, questa si immette direttamente su via Goffredo Mameli che fa angolo con via Giovanni Boccaccio, gira intorno al fabbricato e porta all'ingresso dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare ha destinazione magazzino - locale deposito, categoria catastale C/2, posta al primo sottostrada, scala B di più ampio fabbricato interamente adibito a destinazione residenziale, composto da un piano sottostrada e tre piani fuori terra di altezza e forma irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 Sottostrada, scala B, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 795 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, piano: S1, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto del 15/11/2007 Pubblico ufficiale "OMISSIS" sede Busto Arsizio (VA) Repertorio n. 73884 registrato in data - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 25991.1/2007 Reparto PI di Cosenza in atti dal 22/11/2007 Coerenze: l'unità confina a NORD in parte con altra proprietà e in parte con scala comune, ad EST e a SUD con altra proprietà e ad OVEST con parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,00 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>€ 21.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/10/2022</b>

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato, sig.ra XXXXXXXXXX



■■■■■, nata a Cosenza il 01.06.1985 e residente in via Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), la quale dichiarava che tutto il materiale depositato nell'immobile in oggetto era di sua proprietà.

#### 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 06/09/2012 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 80322/8443 di repertorio, iscritta il 11/09/2012 a Cosenza ai nn. RP 1937/RG 22966, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2013 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 81215/8956 di repertorio, iscritta il 27/12/2013 a Cosenza ai nn. RP 2833/RG 33667, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

pignoramento, stipulata il 18/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1514 di repertorio, trascritta il 29/11/2021 a Cosenza ai nn. RP 26981/RG 33359, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTTELARE

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

- È pendente presso il GDP di Trebisacce ricorso per decreto ingiuntivo emesso per conto del Condominio Aloise 3 nei confronti di "OMISSIS" per il recupero degli oneri condominiali:
- c'è da precisare che, **le quote millesimali condominiali, per come trasmesse alla scrivente ed allegata alla presente perizia nella sezione allegati**, dallo studio legale "Mazzia & Parters", nella persona "OMISSIS", amministratore del condominio in oggetto, e per come confermato dallo stesso anche telefonicamente su mia richiesta di chiarimenti, **sono state calcolate cumulativamente sulla proprietà e non sui subalterni separatamente per come si sarebbe dovuto fare**, pertanto, allo stato attuale, **non mi è possibile scindere le due quote, quella relativa al LOTTO 1, appartamento civile abitazione e quella relativa al LOTTO 2 Magazzino.**



**Per poter giungere a conoscere le quote millesimali condominiali distinte per subalterno e non per proprietà, bisognerebbe elaborare ex novo le quote millesimali condominiali di tutti i subalterni presenti nel fabbricato.**

Detto ciò, essendo il subalterno n. 6, A/3 civile abitazione, posto al piano terra, quello che incide molto di più sull'intera quota riferita alla proprietà, si è ritenuto opportuno inserire tali spese, nel LOTTO 1 e non nel LOTTO 2, di cui alla presente tabella.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

"OMISSIS" per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2007), con atto stipulato il 15/11/2007 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 73884/5834 di repertorio, trascritto il 22/11/2007 a Cosenza ai nn. RP 25991/RG 40945

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

"OMISSIS" per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/1990 fino al 15/11/2007), con atto stipulato il 15/11/2007 a firma di Notaio "OMISSIS" ai nn. 17930/3903 di repertorio, trascritto il 18/07/1990 a Cosenza ai nn. RP 16168/RG 229273 e RP16169/RG229274.

Il titolo è riferito solamente a Il titolo è riferito solamente all'Area sulla quale, successivamente, venne edificato il fabbricato di più ampia consistenza cui l'immobile in oggetto è parte..

L'atto si riferisce alla compravendita del terreno sul quale, solo successivamente, è stato edificato il fabbricato di più ampia consistenza cui l'immobile in oggetto è parte.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Certificato rilasciato dal Comune di Trebisacce in data 25.09.1993 di Conformità alla Concessione Edilizia n. 1008 del 22.02.1988;

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **1008 - pratica 83/87** e successive varianti, intestata a "OMISSIS", per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con demolizione di quello esistente, presentata il 01/09/1987 con il n. 331 di protocollo, rilasciata il 22/02/1988 con il n. 1008 di protocollo. L'agibilità non è stata trovata nel fascicolo consultato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trebisacce; Deposito all'Ufficio del genio Civile di Cosenza del 11.01.1988, prot. n. 20321; Deposito all'Ufficio del genio Civile di Cosenza della Relazione a Struttura Ultimata del 03.05.1991, prot. n. 6820;

Concessione edilizia in variante N. **CE 1008/88 pratica 26/92** e successive varianti, intestata a "OMISSIS", per lavori di Variante interna con aumento di unità abitative al piano 1°, presentata il 26/02/1992 con il n. 1245 di protocollo, rilasciata il 08/03/1993 con il n. Variante al 1008 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. 155/06**, intestata a Condominio Aloise due, per lavori di Manutenzione e risanamento esterno del fabbricato, presentata il 29/12/2006 con il n. 10941 di protocollo.

D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

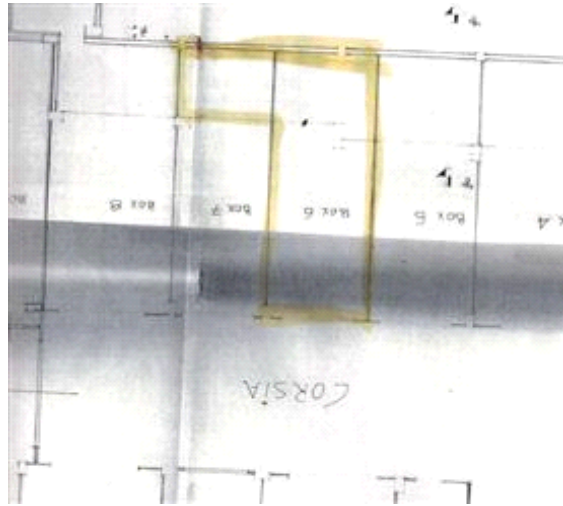
(normativa di riferimento: DPR 380/2001 E SS.MM.II.)

L'immobile risulta **conforme**.

Certificato rilasciato dal Comune di Trebisacce in data 25.09.1993 di Conformità alla Concessione Edilizia n. 1008 del 22.02.1988;



Stato di fatto



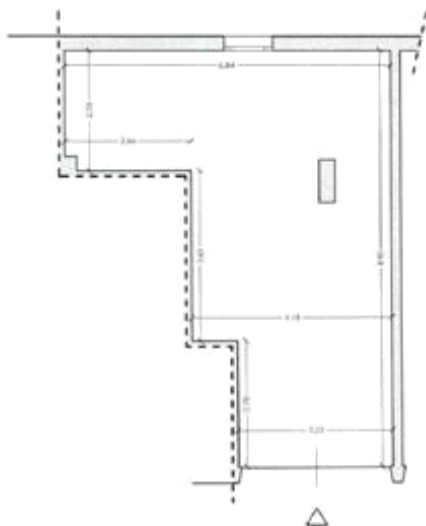
autorizzato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

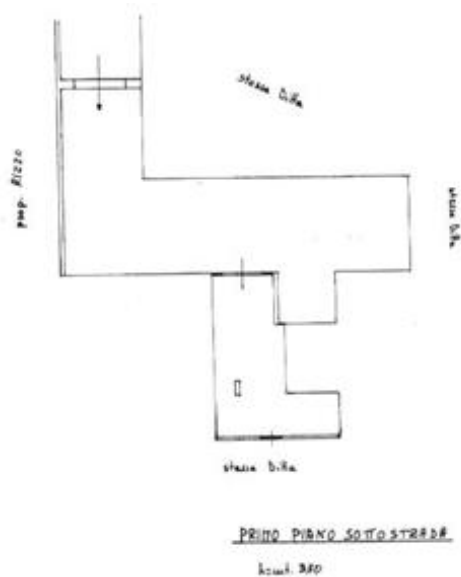
(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Va rettificata la via da ex via Goffredo Mameli alla attuale via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli)



Stato di fatto



catastale



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TREBISACCE VIA GIOVANNI BOCCACCIO (EX VIA GOFFREDO MAMELI)

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TREBISACCE via Giovanni Boccaccio (ex via Goffredo Mameli), della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ("OMISSIS")

L'unità immobiliare in oggetto, si trova nel Comune di Trebisacce, in pieno centro abitato, a pochi passi dal centralissimo Centro Storico, vicino alla sede del Municipio comunale, ben servita da tutte le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie. Il fabbricato è facilmente raggiungibile, lasciata la SS.106, si percorre il viale degli Aranceti che diventa via Sant'Antonio in centro abitato, questa si immette direttamente su via Goffredo Mameli che fa angolo con via Giovanni Boccaccio, gira intorno al fabbricato e porta all'ingresso dell' unità immobiliare. L'unità immobiliare ha destinazione magazzino - locale deposito, categoria catastale C/2, posta al primo sottostrada, scala B di più ampio fabbricato interamente adibito a destinazione residenziale, composto da un piano sottostrada e tre piani fuori terra di altezza e forma irregolare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 Sottostrada, scala B, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 795 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, piano: S1, intestato a "OMISSIS", derivante da Atto del 15/11/2007 Pubblico ufficiale "OMISSIS" sede Busto Arsizio (VA) Repertorio n. 73884 registrato in data - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 25991.1/2007 Reparto PI di Cosenza in atti dal 22/11/2007 Coerenze: l'unità confina a NORD in parte con altra proprietà e in parte con scala comune, ad EST e a SUD con altra proprietà e ad OVEST con parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.



Localizzazione su Estratto di Mappa Catastale



Localizzazione su ortofoto GOOGLE MAPS

#### 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 Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: mare ionio, centro storico Trebisacce.



*litorale marino*



*centro storico*

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

buono

centro commerciale

buono

campo da tennis

mediocre

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

buono

ferrovia distante 0,7 km

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è a destinazione Magazzino e locale deposito, categoria catastale C/2, posta al piano primo sottostrada di un fabbricato di più ampia consistenza interamente adibito a destinazione residenziale, composto da un piano sottostrada e tre piani fuori terra di altezza e forma irregolare. L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo sottostrada, è accessibile da rampa condominiale posta all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, nella corte condominiale, ed è costituita da un unico vano di forma allungata irregolare con accesso carrabile dallo spazio comune cui si giunge attraverso la rampa di accesso. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un serbatoio d'acqua con autoclave, vari materiali edili di risulta, piastrelle, sacchi di cemento, attrezzi vari, scatoloni, contenitori di vario genere e vecchi mobili ammassati. La porta di ingresso, carrabile, è costituita da saracinesca metallica. Le pareti risultano lasciate con intonaco rustico e non rifinito con intonaco liscio civile. L'impianto elettrico molto approssimato, non a norma, è collegato all'appartamento soprastante, vi è impianto idrico, i pavimenti in piastrelle di ceramica sono in cattivo stato di usura e mancata manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato in elevazione, i solai sono in latero cemento.

#### CONSISTENZA:

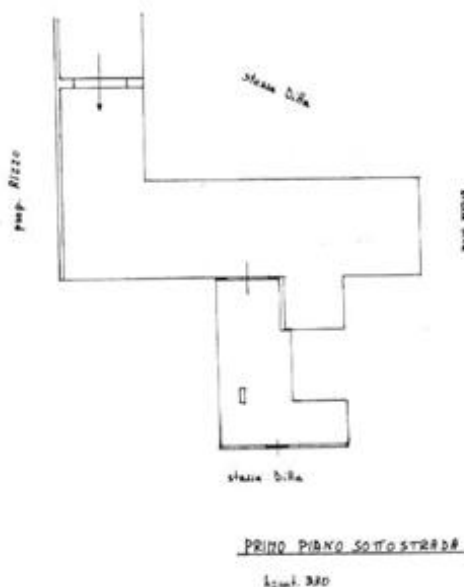
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

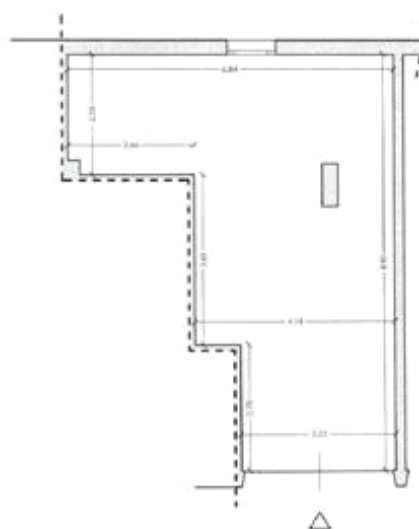
descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino - locale deposito al lordi delle murature	47,00	x	100 %	=	47,00



<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>	<b>47,00</b>
----------------	--------------	--------------



Planimetria catastale



Rilievo grafico del 29.03.2022

## 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 conservazione del bene, il suo collocamento sul territorio cittadino che, come già detto, è molto favorevole, e la sua destinazione d'uso che magazzino - locale deposito. Considerato che il bene è pignorato nella interezza della proprietà, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intero diritto di 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, tenendo sempre in debita considerazione lo stato oggettivo in cui si trovano i beni in esame.

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, civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza, collocato in posizione favorevole sul territorio cittadino, allo stato attuale, in condizioni di conservazioni mediocri necessitando di un consistente intervento di manutenzione ordinaria.

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato, il valore medio dei beni immobili simili nel Comune di Trebisacce, è di €450,00 a mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 450,00 = **21.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Cosenza, Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio tecnico del comune di Trebisacce, ed inoltre, studio Mazzia & Partners quali professionisti associati per le Amministrazioni di Condominio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, ed inoltre: ricerca su siti on line di annunci di vendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	47,00	0,00	21.150,00	21.150,00
				<b>21.150,00 €</b>	<b>21.150,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sono stati costituiti due Lotti vendibili separatamente l'uno dall'altro, il primo lotto, il Lotto 1 è costituito dalla unità immobiliare a destinazione residenziale, civile abitazione, posta al piano terra, autonoma e immediatamente vendibile.



Il Lotto 2 è costituito dalla unità immobiliare destinata a Magazzino e locale deposito, posta al piano sottostrada, autonoma e immediatamente vendibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.150,00

**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: € 21.150,00

data 11/10/2022

il tecnico incaricato  
ANTONELLA MARINGOLO

