



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Maior SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Palopoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingenerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SPEZZANO ALBANESE Via Nazionale snc - (effettivamente via De Gasperi n.2), della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile identificato al Catasto al Foglio 18 Particella 144 Sub.19 fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito complessivamente da tre piani fuori terra, di cui un piano terra destinato a garage, un primo ed un secondo piano, desinati a civile abitazione. Nel suo insieme si tratta di un edificio semplice, a pianta essenzialmente rettangolare, con tetto a due falde, con affaccio a balcone su strada principale, ovvero via Nazionale, affaccio con balcone sul lato lungo opposto rispetto al predetto, e finestre sul lato di via De Gasperi. L'ingresso all'immobile avviene dal cortile privato dello stabile in via De Gasperi; tale cortile è protetto da un cancello pedonale, superato il quale si giunge al portone principale, dotato di punto citofonico, che da accesso anche alle altre unità abitative. Il secondo piano si presenta incompleto già dal suo esterno, in quanto alcune delle finestre sono murate ed altre hanno un assetto di posa provvisorio. Sulle facciate sono presenti diversi motori per i climatizzatori. L'immobile è allacciato alla rete del gas e nello specifico l'appartamento eseguito è dotato di caldaia esterna. Nell'insieme la parte esterna versa in un discreto stato di conservazione, anche se necessiterebbe di qualche opera di manutenzione.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti via Nazionale è la strada principale del paese, di fatto un tratto della ex Strada Statele 19. Il prospetto principale, di buone dimensioni, affaccia proprio su tale strada; lungo tutto il percorso di via Nazionale sono distribuiti molteplici attività commerciali ed artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 144 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Via Nazionale SNC, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/11/2008 Pubblico Ufficiale Apa Elisa sede Rossano (CS) Repertorio n.22239
Coerenze: Tre lati liberi ed il lato Nord-Est confinante con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.981,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.981,50

Data della valutazione:

10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

All'atto del sopralluogo il proprietario informava la C.T.U. che l'immobile posto al primo piano è occupato dalla madre, la quale vi risiede stabilmente; mentre l'immobile al secondo livello viene utilizzato dalla stessa per deposito 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 **giudiziale**, iscritta il 10/08/2023 ai nn. 26714 /20772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

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:

Sulla scorta della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale presente in atti e

prodotta dal notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco e sulla base della visura storica allegata la presente lavoro si specifica che il bene esecutato censito al Catasto al Foglio 18 Particella 144 Sub.19 ubicato in Spezzano Albanese (CS) di proprietà del [REDACTED] pervenuto allo stesso con atto di divisione a rogito del notaio Apa Elia sede Rossano Repertorio n.22239/8627 del 05/11/2008 trascritto il 18/11/2008 ai nn.48090/37675; con tale atto sono stati assegnati all'esecutato la proprietà esclusiva dei Sub. 10-12 della Particella 144. Precedentemente la il bene identificato al Foglio 18 Particella 144 Sub.19 figura di proprietà del [REDACTED] ciascuno per 1/3 della piena proprietà, per successione ereditaria in morte del sig. Sposat [REDACTED] apertasi il 18/02/2003, con certificato di successione trascritto il 22/01/2005 ai numeri 3568 RG 1995 RP; accettazione tacita di eredità trascritta il 17/08/2023 ai nn.21295 RP e 27295 RG.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato , presentata il 29/01/1965, rilasciata il 30/01/1965.

Il titolo è riferito solamente a Ampliamento del piano terra non soggetto ad esecuzione.

Per la restante porzione di edificio posta al piano terra l'UU.TT. del Comune di Spezzano Albanese non è riuscito a reperire alcun documento

Permesso di Abitabilità **N. 16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ampliamento officina, rilasciata il 08/07/1967

Licenza Edilizia **N. 14.12.1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione, presentata il 13/12/1966, rilasciata il 14/12/1966.

Il titolo è riferito solamente a Sopraelevazione di porzione del primo piano in cui ricade l'appartamento esecutato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I progetti recuperati riguardano solo il piano terra ed il primo piano del fabbricato. In merito al secondo piano non è stato reperito alcun progetto. A domanda l'UU.TT. del Comune di Spezzano Albanese informava la C.T.U. che gli unici progetti presenti in archivio sono quelli forniti. Pertanto il secondo piano trattasi di un piano totalmente abusivo che allo stato legislativo attuale non risulta sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solo il secondo piano (sottotetto) è stato realizzato in senza di titoli abilitativi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solo relativamente al primo piano vi è una diversa distribuzione interna degli spazi, il prolungamento di un balcone e presenza di un secondo balcone
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per SCIA in sanatoria : €516,00
- Diritti di Segreteria : €100,00
- Spese tecniche quantificabili all'affidamento d'incarico

Questa situazione è riferita solamente a Al primo piano.

E' regolarizzabile solo il primo piano

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIA NAZIONALE SNC - (EFFETTIVAMENTE VIA DE GASPERI N.2)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Via Nazionale snc - (effettivamente via De Gasperi n.2), della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile identificato al Catasto al Foglio 18 Particella 144 Sub.19 fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito complessivamente da tre piani fuori terra, di cui un piano terra destinato a garage, un primo ed un secondo piano, destinati a civile abitazione. Nel suo insieme si tratta di un edificio semplice, a pianta essenzialmente rettangolare, con tetto a due falde, con affaccio a balcone su strada principale, ovvero via Nazionale, affaccio con balcone sul lato lungo opposto rispetto al predetto, e finestre sul lato di via De Gasperi. L'ingresso all'immobile avviene dal cortile privato dello stabile in via De Gasperi; tale cortile è protetto da un cancello pedonale, superato il quale si giunge al portone principale, dotato di punto citofonico, che da accesso anche alle altre unità abitative. Il secondo piano si presenta incompleto già dal suo esterno, in quanto alcune delle finestre sono murate ed altre hanno un assetto di posa provvisorio. Sulle facciate sono presenti diversi motori per i climatizzatori. L'immobile è allacciato alla rete del gas e nello specifico l'appartamento esecutato è dotato di caldaia esterna. Nell'insieme la parte esterna versa in un discreto stato di conservazione, anche se necessiterebbe di qualche opera di manutenzione.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti via Nazionale è la strada principale del paese, di fatto un tratto della ex Strada Statele 19. Il prospetto principale, di buone dimensioni, affaccia proprio su tale strada; lungo tutto il percorso di via Nazionale sono distribuiti molteplici attività commerciali ed artigianali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 144 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Via Nazionale SNC, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da Atto del 05/11/2008 Pubblico Ufficiale Apa Elisa sede Rossano (CS) Repertorio n.22239
Coerenze: Tre lati liberi ed il lato Nord-Est confinante con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

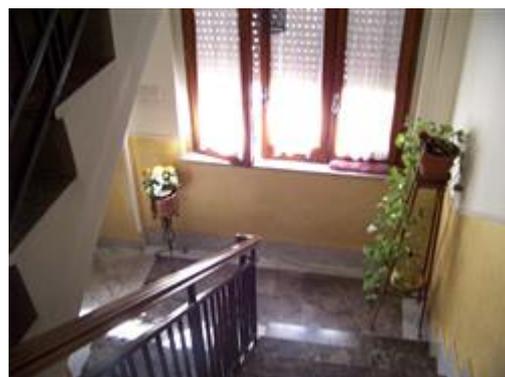
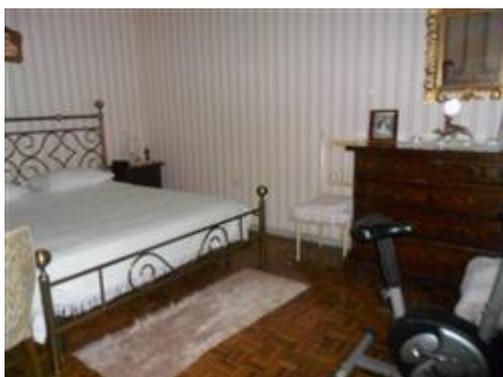


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Terranova da Sibari - San Lorenzo del Vallo - Castrovillari - Corigliano Calabro - Cassano allo Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

semplicemente murata, al fine da rendere indipendenti i due immobili. Tutte le stanze ed anche il corridoio sono dotate di termosifoni, alcuni in ghisa, altri in alluminio di vecchia generazione, altri più recenti. Il soggiorno principale è dotato anche di un caminetto. L'immobile presenta una caldaia esterna. Le porte sono in legno di vecchia fattura; gli infissi esterni con affaccio su via Nazionale e la porta/finestra del servizio igienico sono dotati di doppio infisso: quello interno in legno e quello esterno in PVC. Tutte le stanze sono pavimentate, tinteggiate o rivestite con carta da parati; i soffitti sono tutti tinteggiati. Il servizio igienico si compone di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno, mentre la lavatrice è posta in cucina. Le scale di collegamento ai diversi livelli sono pavimentate, con superfici verticali ed orizzontali tinteggiate. Nel suo insieme l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento è completamente arredato, non si presenta in stato di abbandono e vi risiede stabilmente la madre di uno degli esecutati.

Dalla scala principale si accede al secondo livello in cui ricadono due unità immobiliari, di cui una facente parte del Sub.19. Dal pianerottolo di arrivo si accede ad un disimpegno comune che immette successivamente ai due immobili; in tale disimpegno vi è anche la presenza di una botola al soffitto che da accesso al tetto. L'unità immobiliare eseguita è completamente rustica, senza alcun tipo di rifinitura. Dal disimpegno si accede ad un'ampia sala, che mediante due accessi immette alle altre due stanze, una delle quali, ovvero quella con affaccio sulla corte privata, è dotata di caminetto. Gli ambienti visionati hanno pareti e soffitti rivestiti con un primo strato di cemento grezzo ed anche il calpestio è in cemento. Tutti i vani sono dotati di ampie finestre, alcune tuttavia sono murate o parzialmente murate in quanto l'immobile allo stato attuale non presenta condizioni di abitabilità. Questo secondo livello di pertinenza dell'appartamento sottostante, pur presentando altezze idonee all'abitabilità e pur essendo ben areato ed illuminato, di fatto per le condizioni in cui versa viene utilizzato come locale deposito; infatti si è rilevato la presenza di oggetti di varia natura.



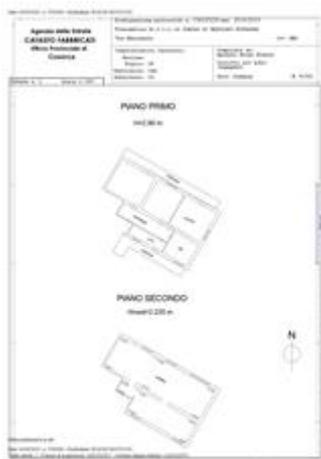


CONSISTENZA:

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	149,00	x	100 %	=	149,00
Totale:	149,00				149,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Appartamento posto al primo piano

Indirizzo: Via Nazionale ingresso via De Gasperi n.2

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.597,50 pari a 527,50 Euro/mq

Valore Ctu: 78.597,50 pari a: 527,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.597,50 pari a: 527,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alle abitazioni di Tipo Economico nello stato di Conservazione Normale, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Per la valutazione delle superfici in aggetto, ovvero i balconi, si è assunto il valore del 50% rispetto al volre medio utilizzato per le superfici interne, considerando il minore utilizzo che si fa di tali superfici. In merito al secondo piano, tale superficie non è stata valutata in quanto dai dati assunti dall'UU.TT. del Comune di Spezzano Albanese non sono stati reperiti documenti che ne legittimano la sua realizzazione, pertanto il bene non può essere trasferito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,00	x	527,50	=	78.597,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.597,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.597,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento ricadente in un fabbricato in cui il piano terra è adibito a garage e negozi ed il primo piano è destinato a civile abitazione; di per se costituisce un unico lotto di vendita; il secondo piano è stato realizzato in assenza di autorizzazioni pertanto risulta abusivo.

Per la valutazione dell'appartamento si è assunto il valore medio, fra massimo e minimo, di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di tipo Civile nello stato di Conservazione Normale; questo perchè in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore medio è stato determinato dal fatto che si tratta comunque di un immobile datato che necessiterebbe di alcuni lavori per renderlo adeguato agli attuali standard abitativi, tuttavia è collocato in un'ottima posizione rispetto al centro abitato e gode anche di un bel panorama.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	149,00	0,00	78.597,50	78.597,50
				78.597,50 €	78.597,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile posto al primo piano non è comodamente divisibile e si configura come unico lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.981,50**

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: **€. 77.981,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A studio a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cassiani snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 2 è un immobile facente parte di una costruzione in c.a. in cui all'interno sono collocate molte altre unità immobiliari, destinate ad attività commerciali ed a studi professionali. Trattasi di un edificio a pianta quadrata, dotato di un importante ingresso con scala centrale esterna e rampe laterali che confluiscono su due ampi terrazzi posti sul lato principale prospiciente via Cassiani. Oltre a questo l'edificio è dotato anche di un ingresso secondario sul lato opposto, lato Ovest, al piano seminterrato; quest'ultimo composto da ampi magazzini e corte adibita a parcheggio. I locali del piano terra sono dotati di ampie vetrate e l'ingresso di importanti dimensioni è arricchito da una scala in legno centrale che conduce al piano superiore. Oltre questo collegamento verticale, sul lato ovest, in posizione centrale e simmetrica è collocata un'altra scala di collegamento ed un ascensore, quest'ultimo temporaneamente non funzionante. Sul primo e secondo piano sono posti uffici, studi professionale e altre attività commerciali. Tutto l'immobile ha destinazione terziaria e commerciale. Ogni livello di piano, compreso il piano terra (in realtà piano rialzato), è dotato di uno spazio condominiale di grandi dimensioni, illuminato ed areato al piano terra dalla comoda porta a vetri ed ai piani superiori da grandi vetrate con balcone a filo finestrone. Tutti e quattro i lati dell'edificio presentano apertura a finestra o porta-finestra, ed anche se di impronta semplice, il gioco di finestre, di balconi a filo, di simmetrie e copertura leggermente arcuata, conferiscono all'intero immobile un tocco architettonico singolare, che lo distingue in pregio rispetto il costruito circostante, cosa che denota cura progettuale e cura nella realizzazione dei prospetti.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti Viale Cassiani è una comoda strada di collegamento; si trova in prossimità del punto di rifornimento benzina, e lungo tale viale sono poste molteplici attività commerciali. La collocazione è tale da garantire un rapido collegamento con i due centri abitati più vicini, ovvero Spezzano Albanese e Terranova da Sibari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 732 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via G. Cassiani snc, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 04/02/2009 pubblico ufficiale Apa Elisa sede Rossano (CS) Repertorio n.22442
Coerenze: Presenta due lati liberi, il lato Ovest confinante con altra proprietà e il lato Nord libero sullo spazio di piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.080,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dal debitore, il quale ne usufruisce lavorativamente come studio professionale, per tale motivi si presentava completamente arredato con mobilio ed attrezzature inerenti la professione dell'esecutato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/08/2023 ai nn. 26714/20772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Restrizione di beni, trascritta il 23/07/2008 ai nn. 24250/3147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 764,43
Ulteriori avvertenze:	
Al piano rialzato il condominio presenta dei servizi igienici condominili.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla scorta della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale presente in atti e prodotta dal notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco e sulla base della visura storica allegata la presente lavoro si specifica che il bene esecutato censito al Catasto al Foglio 13 Particella 732 Sub.20 ubicato in San Lorenzo del Vallo(CS) di proprietà de [REDACTED] pervenuta alla stessa con atto di compravendita del 06/03/2003 a rogito del notaio Stefano Camilleri Repertorio n.21014 trascritto il 28/03/2003 ai nn.6515 RP e 8681 RG. Il Sub.20 è successivamente pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 04/02/2009 a rogito del notaio Apa Elia Repertorio 22442/8775 trascritto il 23/02/2009 ai nn. 371 RP 4490 RG.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a centro benessere negozi e uffici, presentata il 08/11/2001, rilasciata il 20/05/2003

Deposito pratica presso il ex ufficio del Genio Civile N. Prot. n.10694, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a centro benessere negozi e uffici, presentata il 08/01/2003

Collaudo Statico N. Prot. 12158, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a centro benessere negozi e uffici, presentata il 11/09/2007

Agibilità del II piano N. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in c.a. da adibire a centro benessere negozi e uffici, presentata il 03/01/2008, rilasciata il 12/02/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA CASSIANI SNC

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a SAN LORENZO DEL VALLO Via Cassiani snc, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 2 è un immobile facente parte di una costruzione in c.a. in cui all'interno sono collocate molte altre unità immobiliari, destinate ad attività commerciali ed a studi professionali. Trattasi di un edificio a pianta quadrata, dotato di un importante ingresso con scala centrale esterna e rampe laterali che confluiscono su due ampi terrazzi posti sul lato principale prospiciente via Cassiani. Oltre a questo l'edificio è dotato anche di un ingresso secondario sul lato opposto, lato Ovest, al piano seminterrato; quest'ultimo composto da ampi magazzini e corte adibita a parcheggio. I locali del piano terra sono dotati di ampie vetrate e l'ingresso di importanti dimensioni è arricchito da una scala in legno centrale che conduce al piano superiore. Oltre questo collegamento verticale, sul lato ovest, in posizione centrale e simmetrica è collocata un'altra scala di collegamento ed un ascensore, quest'ultimo temporaneamente non funzionante. Sul primo e secondo piano sono posti uffici, studi professionale e altre attività commerciali. Tutto l'immobile ha destinazione terziaria e commerciale. Ogni livello di piano, compreso il piano terra (in realtà piano rialzato), è dotato di uno spazio condominiale di grandi dimensioni, illuminato ed areato al piano terra dalla comoda porta a vetri ed ai piani superiori da grandi vetrate con balcone a filo finestrone. Tutti e quattro i lati dell'edificio presentano apertura a finestra o porta-finestra, ed anche se di impronta semplice, il gioco di finestre, di balconi a filo, di simmetrie e copertura leggermente arcuata, conferiscono all'intero immobile un tocco architettonico singolare, che lo distingue in pregio rispetto il costruito circostante, cosa che denota cura progettuale e cura nella realizzazione dei prospetti.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti Viale Cassiani è una comoda strada di collegamento; si trova in prossimità del punto di rifornimento benzina, e lungo tale viale sono poste molteplici attività commerciali. La collocazione è tale da garantire un rapido collegamento con i due centri abitati più vicini, ovvero Spezzano Albanese e Terranova da Sibari.

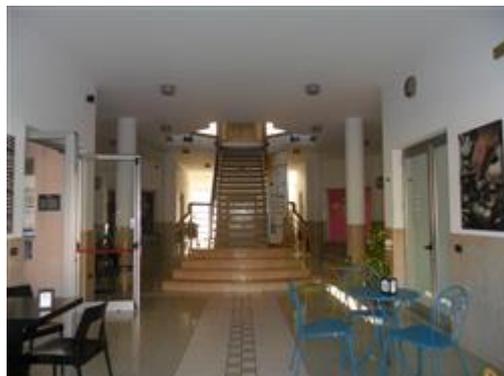
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 732 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via G. Cassiani snc, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 04/02/2009 pubblico ufficiale Apa

Elisa sede Rossano (CS) Repertorio n.22442

Coerenze: Presenta due lati liberi, il lato Ovest confinante con altra proprietà e il lato Nord libero sullo spazio di piano.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - Castrovillari - Corigliano Calabro - Cassano allo Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- palestra
- supermercato
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- campo da tennis
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 12 Km circa
- superstrada distante 5 Km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

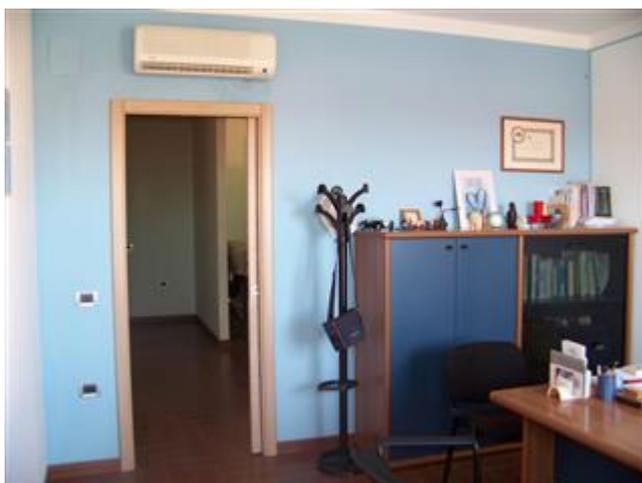
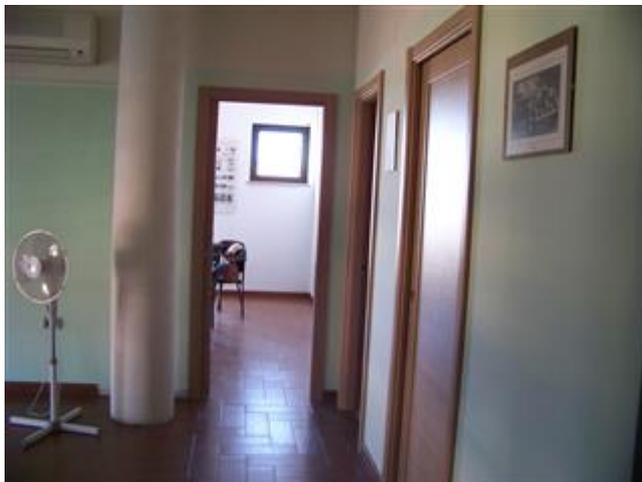
- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al secondo piano dell'edificio in precedenza descritto è collocato il Sub.20. Trattasi di un appartamento destinato ed utilizzato come studio professionale, di comode dimensioni e strutturato in più ambienti. L'ingresso allo studio avviene dall'atrio condominiale del secondo piano; da un disimpegno con punto luce verso l'atrio si accede ad un'ampia sala, dotata di finestrone con balcone a filo muro prospiciente la strada principale e finestre di illuminazione ed areazione con affaccio sull'atrio condominiale. Da questa sala si accede all'archivio, ad altri due uffici e un servizio igienico, suddiviso in antibagno e bagno. Il servizio igienico presenta la dotazione minima di un lavabo e di un WC, ha un'ampia finestra che garantisce luce diretta ed areazione. Le altre due stanze sono anch'esse di comode dimensioni, ben illuminate ed areate con affaccio sulla strada principale, ovvero via Cassiani e l'altra sulla strada di accesso ai seminterrati. Tutte le stanze, compreso l'archivio, sono pavimentate, tinteggiate sia le pareti verticali che gli orizzontamenti; le pareti del bagno e dell'antibagno sono piastrellate per un'altezza di circa 1,90mt; le rifiniture sono di buona qualità; il portoncino d'ingresso è blindato ad un battente; le porte sono in legno di buona qualità. Vi è la

presenza di diversi climatizzatori che garantiscono aria calda e fredda. L'immobile nel suo complesso versa in un buono stato di conservazione, ben mantenuto, funzionale e di prestigio. Allo stato del sopralluogo si presentava completamente arredato con elementi di arredo per studio professionale ed è correntemente utilizzato dal proprietario per lo svolgimento della sua attività.



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
Studio tecnico	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca delle Quotazioni Immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Appartamento destinato a studio tecnico posto al II Piano

Indirizzo: Via Cassiani snc

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.080,00 pari a 620,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.080,00 pari a: 620,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.080,00 pari a: 620,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento destinato a studio professionale si è assunto il valore massimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Uffici nello stato di Conservazione Normale; questo perché in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore scelto è stato determinato dal fatto che si tratta di un immobile con destina specifica uffici e commercio; è collocato su un'arteria principale che collega i due paesi limitrofi, Spezzano Albanese e San Lorenzo del Vallo, nonché gli altri centri abitati della zona; si trova in prossimità di un punto di rifornimento carburante; inoltre è un edificio di

pregio, ben curato nella forma e nei materiali; in fine l'appartamento in oggetto versa in ottime condizioni, presenta una buona suddivisione degli ambienti e una buona metratura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 620,00 = **52.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento ricadente in un fabbricato costituito da quattro piani fuoriterza e un seminterrato. Tutto l'edificio è destinato ad uffici ed attività commerciali.

Per la valutazione dell'appartamento destinato a studio professionale si è assunto il valore massimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Uffici nello stato di Conservazione Normale; questo perché in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore scelto è stato determinato dal fatto che si tratta di un immobile con destina specifica uffici e commercio; è collocato su un'arteria principale che collega i due paesi limitrofi, Spezzano Albanese e San Lorenzo del Vallo, nonché gli altri centri abitati della zona; si trova in prossimità di un punto di rifornimento carburante; inoltre è un edificio di pregio, ben curato nella forma e nei materiali; in fine l'appartamento in oggetto versa in ottime condizioni, presenta una buona suddivisione degli ambienti e una buona metratura.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	84,00	0,00	52.080,00	52.080,00
				52.080,00 €	52.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile posto al secondo piano non è comodamente divisibile e si configura come unico lotto di vendita.

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: € 52.080,00

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:	€. 52.080,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SPEZZANO ALBANESE Viale Gennaro Cassiani 48-Scala A Piano 3, della superficie commerciale di **215,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade il Sub.11 è un edificio a pianta rettangolare, semplice, con tetto a due falde, balconi in aggetto, due corpi scale ed appartamenti distribuiti due per ogni pianerottolo. E' formato da un piano terra con magazzini in cui si svolgono attività commerciali ed artigianali, due piani fuori terra ed un sottotetto la cui altezza garantisce l'abitabilità. Nella porzione di edificio in cui ricade l'appartamento esecutato non vi è la presenza dell'ascensore. Il portone d'ingresso principale a due battenti è in metallo e vetro retinato, con postazione citofonica esterna; il portone è protetto da una piccola tettoia in metallo e tegole. Le scale sono rivestite in marmo, con corrimano e ringhiera metallica verniciata; sono dotate di ampie finestre che garantiscono illuminazione diretta ed areazione. Il vano scala è ben mantenuto, tinteggiato sia le parti verticali che gli orizzontamenti. I contatori elettrici dei vari appartamenti sono posti all'ingresso, all'interno di un nicchia con sportelli in legno. Sempre nel vano d'ingresso sono poste le cassette delle lettere. Il prospetto principale su lato Viale Cassiani è dotato un piccolo spiazzo aperto in cui ricadono i parcheggi ad appannaggio non esclusivo delle attività presenti e degli appartamenti. La parte retrostante affaccia su di una strada senza sbocco. Nel suo insieme l'immobile non si presenta di particolare interesse architettonico e per destinazione e tipologia rispecchia ed è conforme alla maggior parte delle altre strutture presenti nella zona. I prospetti versano in discrete condizioni di manutenzione.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti Viale Cassiani è una comoda strada di collegamento fra le due zone estreme del paese; si trova in prossimità del punto di rifornimento benzina, e lungo tale viale sono poste molteplici attività commerciali. La collocazione è tale da garantire un rapido collegamento con i due centri abitati più vicini, ovvero San Lorenzo del Vallo e Terranova da Sibari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo-sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 517 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Viale Gennaro Cassiani Scala A , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 23/10/1992 Pubblico Ufficiale Cappelli sede di Bisignano (CS) Repertorio n.9140
Coerenze: Presenta tre lati liberi ed il lato Sud-Est confinante con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.017,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.017,75
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava nella sua quasi totalità privo di arredamento; si è riscontrata in alcune stanze la presenza di qualche elemento di mobilio, di attrezzatura per l'allenamento, stufe per il riscaldamento, del altro materiale. Allo stato attuale non vi risiede nessuno.

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**, iscritta il 28/12/1990 ai nn. 29290/2375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35.000.000 lire.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 26/06/2012 ai nn. 16232/1421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 21.892,80

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/07/2012 ai nn. 16849/1483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 201.445,83.

Importo capitale: € 135.445,83

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/08/2023 ai nn. 26714/20772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Sulla scorta della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale presente in atti e prodotta dal notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco e sulla base della visura storica allegata la presente lavoro si specifica che il bene esecutato censito al Catasto al Foglio 21 Particella 517 Sub.11 ubicato in Spezzano Albanese (CS), di proprietà del [REDACTED] ciascuno per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, è pervenuto agli stessi per atto di compravendita del 23/10/1992 a rogito del notaio dott. Sergio Cappelli di Bisignano (CS) Repertorio n.9140 e trascritto il 07/02/2006 ai nn.4212 R.G. e 3018 R.P. dalla Società Edil Ga.ce.n. S.R.L. con C.F. 01538860782.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 490, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato plurifamiliare, rilasciata il 09/04/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di diverse finestre nei vari ambienti

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : €516,00
- Diritti di Segreteria : €100,00
- Spese tecniche quantificabili all'affidamento d'incarico

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIALE GENNARO CASSIANI 48-SCALA A PIANO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPEZZANO ALBANESE Viale Gennaro Cassiani 48-Scala A Piano 3, della superficie commerciale di **215,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in cui ricade il Sub.11 è un edificio a pianta rettangolare, semplice, con tetto a due falde, balconi in aggetto, due corpi scale ed appartamenti distribuiti due per ogni pianerottolo. E' formato da un piano terra con magazzini in cui si svolgono attività commerciali ed artigianali, due piani fuori terra ed un sottotetto la cui altezza garantisce l'abitabilità. Nella porzione di edificio in cui ricade l'appartamento esecutato non vi è la presenza dell'ascensore. Il portone d'ingresso principale a due battenti è in metallo e vetro retinato, con postazione citofonica esterna; il portone è protetto da una piccola tettoia in metallo e tegole. Le scale sono rivestite in marmo, con corrimano e ringhiera metallica verniciata; sono dotate di ampie finestre che garantiscono illuminazione diretta ed areazione. Il vano scala è ben mantenuto, tinteggiato sia le parti verticali che gli orizzontamenti. I contatori elettrici dei vari appartamenti sono posti all'ingresso, all'interno di un nicchia con sportelli in legno. Sempre nel vano d'ingresso sono poste le cassette delle lettere. Il prospetto principale su lato Viale Cassiani è dotato un piccolo spiazzo aperto in cui ricadono i parcheggi ad appannaggio non esclusivo delle attività presenti e degli appartamenti. La parte retrostante affaccia su di una strada senza sbocco. Nel suo insieme l'immobile non si presenta di particolare interesse architettonico e per destinazione e tipologia rispecchia ed è conforme alla maggior parte delle altre strutture presenti nella zona. I prospetti versano in discrete condizioni di manutenzione.

Da un punto di vista della collocazione rispetto al paese si trova in un'ottima posizione; infatti Viale Cassiani è una comoda strada di collegamento fra le due zone estreme del paese; si trova in prossimità del punto di rifornimento benzina, e lungo tale viale sono poste molteplici attività commerciali. La collocazione è tale da garantire un rapido collegamento con i due centri abitati più vicini, ovvero San Lorenzo del Vallo e Terranova da Sibari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo-sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 517 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Viale Gennaro Cassiani Scala A , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 23/10/1992 Pubblico Ufficiale Cappelli sede di Bisignano (CS) Repertorio n.9140
- Coerenze: Presenta tre lati liberi ed il lato Sud-Est confinante con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono San Lorenzo del Vallo - Terranova da Sibari - Castrovillari - Corigliano Calabro - Cassano allo Ionio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- supermercato
- negozi al dettaglio
- palestra



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 12 Km circa
- superstrada distante 5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è collocato al terzo piano dell'immobile precedentemente descritto. In pratica trattasi di un sottotetto le cui comode altezze e la presenza di varie finestre a muro e sul tetto, che garantiscono notevole luminosità ed areazione, lo rendono disponibile all'abitabilità. All'immobile si accede mediante un portoncino in legno ad un battente. La parte a destra rispetto l'ingresso è composta da un comodo disimpegno con illuminazione diretta dal tetto, due ampie camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Tutte le stanze sono direttamente illuminate ed areate grazie alla presenza di finestre in legno e vetro. Il servizio igienico presenta la dotazione minima di un lavabo, un WC, un bidet ed una vasca da bagno; è pavimentato con una parte delle parti verticali piastrellate. La parte a sinistra, rispetto l'ingresso, è composta da un'ampia sala, una zona cucina riservata con parte delle pareti verticali piastrellate con mattonelle anti-schizzo, un servizio igienico con la presenza del solo WC ed un ripostiglio. L'appartamento è completamente pavimentato con superfici verticali ed inclinate tinteggiate di bianco, infissi in legno e vetro, presenza di punto citofonico e impianto di illuminazione, porte in legno di modesta qualità. La corrente elettrica ed il gas per il riscaldamento, quest'ultimo garantito dalla presenza di alcune stufe, derivano da collegamenti

con l'appartamento sottostante, di altra proprietà; tali informazioni sono state fornite a domanda della C.T.U. dal proprietario dell'appartamento. L'immobile presenta divisioni compatibili all'abitabilità anche se versa in un completo stato di abbandono. All'atto del sopralluogo sono stati rinvenuti elementi vari di arredo ed attrezzature sportive. Non vi risiede stabilmente nessuno. Per l'utilizzo immediato necessiterebbe di qualche opera di manutenzione.

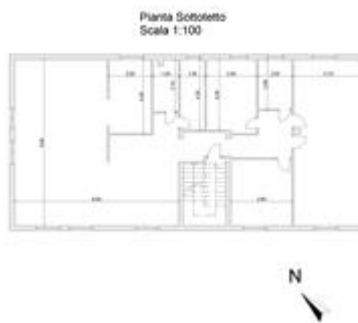


CONSISTENZA:

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	215,25	x	100 %	=	215,25
Totale:	215,25				215,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Viale Gennaro Cassiani Scala A Piano 3

Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.633,75 pari a 435,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento si è assunto il valore minimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di tipo Civile nello stato di Conservazione Normale; questo perché in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore minimo è stato determinato dal fatto che si tratta comunque di un immobile che pur presentando divisioni interne, rivestimenti, infissi e servizi igienici, necessiterebbe di alcuni lavori prima di poter essere utilizzato; inoltre il valore minimo si è assunto anche per tener in conto che in prossimità delle finestre l'altezza utile arriva a circa un metro, pertanto vi sono delle fasce di superfici di non comodo utilizzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	215,25	x	435,00	=	93.633,75
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 93.633,75
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.633,75
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento ricadente in un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, in cui il piano terra è destinato ad attività commerciali ed artigianali, mentre gli altri sono destinati ad abitazioni e studi professionali.

Per la valutazione dell'appartamento si è assunto il valore minimo di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di tipo Civile nello stato di Conservazione Normale; questo perché in ogni caso le Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate comprendono valori su scala più vasta, in quanto considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione; mentre il valore minimo è stato determinato dal fatto che si tratta comunque di un immobile che pur presentando divisioni interne, rivestimenti, infissi e servizi igienici, necessiterebbe di alcuni lavori prima di poter essere utilizzato; inoltre il valore minimo si è assunto anche per tener in conto che in prossimità delle finestre l'altezza utile arriva a circa un metro, pertanto vi sono delle fasce di superfici di non comodo utilizzo.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	215,25	0,00	93.633,75	93.633,75
				93.633,75 €	93.633,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di un unico appartamento non comodamente divisibile, per cui costituisce un unico lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 616,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.017,75**

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: **€. 93.017,75**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
Alessandra Peluso