



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A, DORA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:
Avv. Fabiola Capparelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Borromeo

CF: BRRFNC77E21C002R
con studio in TERRANOVA DA SIBARI (CS) VIA T. CAMPANELLA, 11
telefono: 0981957009
email: francescoborromeo@libero.it
PEC: francesco.borromeo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
36/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a TREBISACCE Via Falcone Giovanni 17, quartiere Contrada Malomo, della superficie commerciale di **243,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto destinato ad abitazione, è disposta sui piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, è dotata di ingresso indipendente, corte di pertinenza e si presenta con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, intonaci interni, intonaci esterni e tinteggiatura.

Il Piano Seminterrato è composto da Ambiente Unico munito di angolo cottura, Wc e Vano Scala per accedere ai piani superiori.

Il Piano Terra è composto da Soggiorno, Vano Scala e Balconi, dallo stesso si accede alla corte esclusiva di pertinenza censita con foglio 15 particella 578 sub 3, disposta su 2 livelli collegati mediante scala esterna in cemento e dotata di recinzione composta da muro in calcestruzzo e ringhiera in ferro.

Il Piano Primo è adibito interamente a zona notte ed è composto da n. 2 Camere da letto, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno, Balcone e Vano Scala.

Il Piano sottotetto è composto da Soffitta, Wc e Terrazzo.

Le rifiniture sono di media qualità e consistono in portoncino blindato, infissi in alluminio, pavimenti in monocottura e parquet, rivestimenti in ceramica, ringhiere interne in ferro, ringhiere esterne in alluminio, impianto di riscaldamento e climatizzatori.

In merito allo stato di conservazione, al piano seminterrato sono presenti macchie sul soffitto dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana, inoltre sono presenti delle lesioni strutturali sia sulla muratura perimetrale contro terra dello stesso piano, che sul muro della scala esterna che colleghi i due livelli della corte esclusiva, mentre per quanto riguarda i piani terra, primo e sottotetto si presentano con un buon stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 580 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA VIA BETTINO CRAXI, SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31811/12287 del 24/04/2007, per acquisto da

Coerenze: Confina con corte di pertinenza identificata con p.lla 578 sub 3, con proprietà

- foglio 15 particella 578 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Traversa Via Bettino Craxi, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31811/12287 del 24/04/2007, per

[REDACTED]
Coerenze: Confina con Unità Immobiliare descritta al punto precedente, Foglio 15 Particella 580 sub 12, strada comunale e proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	243,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.924,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.924,96
Data della valutazione:	18/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 09/06/2023, lo scrivente Ctù unitamente al Custode Giudiziario Avv. Fabiola Capparelli hanno effettuato le operazioni peritali presso il suddetto immobile, durante le stesse si è appurato che l'immobile in oggetto risulta abitato dal sig. [REDACTED] sopra generalizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sull'immobile identificato ai punti precedenti, risultano presenti le formalità pregiudizievoli qui di seguito descritte:

4.1) Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Castrovillari il 03/07/2004 Repertorio n. 4775, Trascritta ai nn. 34302/24443 del 07/12/2004, a favore di [REDACTED]

4.2) Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 19/09/2006 rep. 1181, trascritto presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/10/2006 ai nn. 34287/22834 a favore di [REDACTED]

4.3) Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo del 24/04/2007 Rep. n. 31812/12288 pubblicata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 27/04/2007 ai nn. 16794/3628 a favore di [REDACTED]

Deutsche Bank Mutui S.p.a. sede Milano C.F.: 08226630153 contro

[REDACTED]

4.4) Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari il 06/03/2023 Rep. n 238 pubblicata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 07/04/2023 ai nn. 11427/8863

a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.a. sede Milano C.F.: 08226630153 [REDACTED]

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: *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

Ulteriori avvertenze:

Durante le Operazioni Peritali è stato appurato che per l'immobile in oggetto non esiste alcuna gestione condominiale, inoltre dalla consultazione della documentazione rilasciata dal Comune non emersa la presenza di atti abaltivi e di vincoli speciali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31811/12287 del 24/04/2007 (di cui si allega copia), per acquisto [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 14/06/2023 lo scrivente Ctu ha presentato al Comune di Trebisacce richiesta per ricevere copia del Titolo Edilizio citato sull'atto di provenienza, quale Concessione Edilizia n. 1347 rilasciata dallo stesso Comune in data 05/09/1992 completa di elaborati grafici, nonché copia di eventuali altri titoli edilizi inerenti l'immobile in oggetto.

In data 24/07/2023 l'Ufficio preposto ha inviato allo scrivente una pec corredata degli elaborati richiesti, previo sopralluogo dello scrivente presso lo stesso ufficio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1347**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Per Costruzione di n. 3 Fabbricati per Civile Abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sottoponendo a confronto le planimetrie di rilievo con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde sia per la disposizione interna, che per quanto riguarda l'altezza del piano sottotetto, per cui l'immobile in oggetto dovrebbe essere sottoposto a Sanatoria.

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

Somme per la regolarizzazione allo stato non quantificabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 16/05/2023 è emerso che sono presenti delle lievi differenze riguardanti la disposizione interna, per cui lo stesso immobile dovrebbe essere oggetto di Variazione Catastale.

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

Il costo per la regolarizzazione catastale si aggira a circa euro 400,00 comprensive di onorario e spese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TREBISACCE VIA FALCONE GIOVANNI 17, QUARTIERE CONTRADA
MALOMO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a TREBISACCE Via Falcone Giovanni 17, quartiere Contrada Malomo, della superficie commerciale di **243,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto destinato ad abitazione, è disposta sui piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, è dotata di ingresso indipendente, corte di pertinenza e si presenta con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, murature in laterizio, intonaci interni, intonaci esterni e tinteggiatura.

Il Piano Seminterrato è composto da Ambiente Unico munito di angolo cottura, Wc e Vano Scala per accedere ai piani superiori.

Il Piano Terra è composto da Soggiorno, Vano Scala e Balconi, dallo stesso si accede alla corte esclusiva di pertinenza censita con foglio 15 particella 578 sub 3, disposta su 2 livelli collegati mediante scala esterna in cemento e dotata di recinzione composta da muro in calcestruzzo e ringhiera in ferro.

Il Piano Primo è adibito interamente a zona notte ed è composto da n. 2 Camere da letto, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno, Balcone e Vano Scala.

Il Piano sottotetto è composto da Soffitta, Wc e Terrazzo.

Le rifiniture sono di media qualità e consistono in portoncino blindato, infissi in alluminio, pavimenti in monocottura e parquet, rivestimenti in ceramica, ringhiere interne in ferro, ringhiere esterne in alluminio, impianto di riscaldamento e climatizzatori.

In merito allo stato di conservazione, al piano seminterrato sono presenti macchie sul soffitto dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana, inoltre sono presenti delle lesioni strutturali sia sulla muratura perimetrale contro terra dello stesso piano, che sul muro della scala esterna che colleghi i due livelli della corte esclusiva, mentre per quanto riguarda i piani terra, primo e sottotetto si presentano con un buon stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 580 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA VIA BETTINO CRAXI, SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31811/12287 del 24/04/2007, per acquisto da [REDACTED]

Coerenze: Confina con corte di pertinenza identificata con p.lla 578 sub 3, con proprietà [REDACTED]

- foglio 15 particella 578 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Traversa Via Bettino Craxi, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31811/12287 del 24/04/2007, per acquisto [REDACTED]

Coerenze: Confina con Unità Immobiliare descritta al punto precedente, Foglio 15 Particella 580 sub 12, strada comunale e proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



Foto Esterna Lato Ingresso



Foto Esterna Laterale



Foto Interna Piano Seminterrato



Foto Interna Piano Terra



Foto Interna Piano Primo



Foto Interna Piano Sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Stralcio Aerofotogrammetrico



Stralcio aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La corte esclusiva censita con Foglio 15 P.la 578 sub 3 è disposta su due livelli collegati da una scala esterna in cemento. Il piano a livello della strada si presenta con pavimentazione in cemento, mentre il piano a livello del terrazzo posto a piano terra si presenta come prato. La corte in oggetto, accessibile mediante cancello carrabile in ferro è dotata inoltre di recinzione perimetrale in calcestruzzo armato con soprastante ringhiera in ferro.



Foto corte livello inferiore



Foto corte livello superiore



Foto corte livello superiore



Foto Scala Esterna



Foto recinzione perimetrale

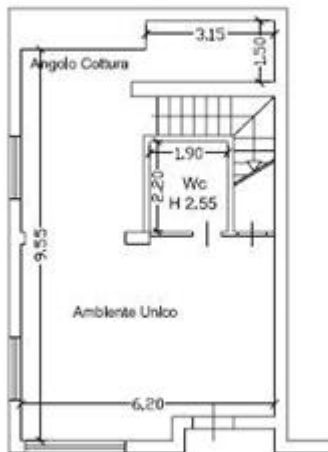
CONSISTENZA:

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

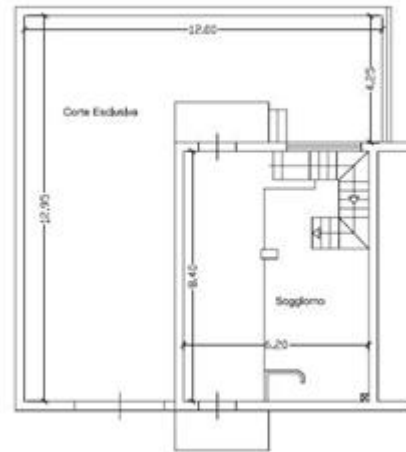
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

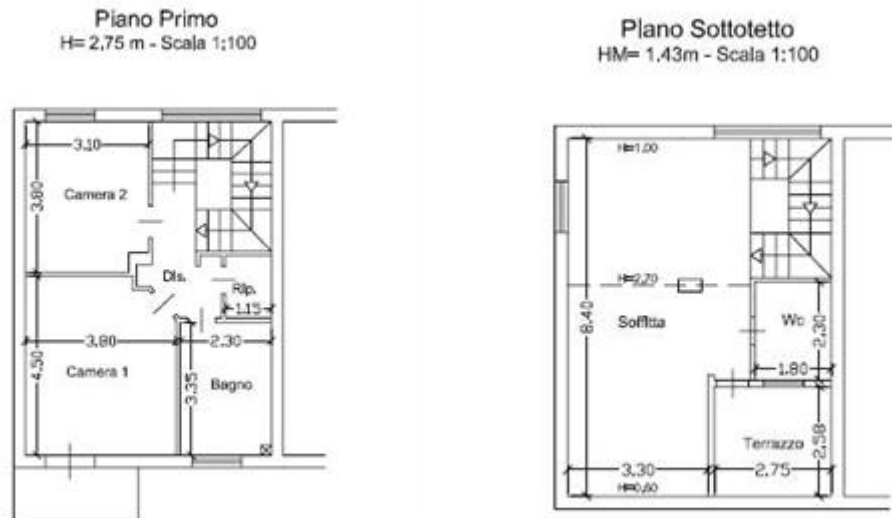
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte Esclusiva	100,55	x	10 %	=	10,06
Balconi e Terrazzi	21,10	x	33 %	=	6,96
Piano Seminterrato	70,74	x	100 %	=	70,74
Piano Terra	59,85	x	100 %	=	59,85
Piano Primo	59,85	x	100 %	=	59,85
Piano Sottotetto	51,50	x	70 %	=	36,05
Totale:	363,59				243,51

Piano Seminterrato
H= 2,75 m - Scala 1:100



Piano Terra
H= 2,75 m - Scala 1:100





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/09/2023

Fonte di informazione: Sito Internet

Descrizione: Immobili adibiti a civile abitazione

Indirizzo: Contrada Malomo

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo venuto a conoscenza del più probabile Valore di Mercato di immobili simili a quello in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla “stima per confronto diretto o comparativa”, che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte - Detrazioni).

In numeri € 250.000,00: mq 240,00 = X : mq 243,82 da cui:

X = € 250.000,00/mq 240,00= € 1.041,67

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 243,51 x 1.041,67 = **253.654,98**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Considerato che l'immobile dovrebbe essere oggetto di regolarizzazione sia edilizia che catastale, nonché dello stato di conservazione, il più probabile valore di mercato si determina applicando un coefficiente di riduzione del 20% .	-50.730,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **202.924,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **202.924,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione è ubicato a Trebisacce in Contrada Malomo, nei pressi dell'Ospedale, facilmente raggiungibile sia dal Corso Principale che dal Lungomare, Nella stessa zona sono presenti sia attività commerciali che immobili destinati ad abitazione. Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione.

Si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare di Cosenza, ed inoltre: Annunci Immobiliari

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	villetta a				
A	schiera	243,51	0,00	202.924,96	202.924,96
	laterale				
				202.924,96 €	202.924,96 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile in questione, da quanto si può evincere sia dalla descrizione illustrata ai paragrafi precedenti, che dagli elaborati grafici allegati, non risulta essere comodamente divisibile, in quanto una divisione dello stesso comporterebbe sia la perdita di ambienti essenziali per essere abitato, oltre che un notevole deprezzamento.

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: **€. 202.924,96**

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: **€. 202.924,96**

data 18/10/2023

il tecnico incaricato
Francesco Borromeo