



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 126/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Maior Spv S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Alessandro PAONE


CUSTODE:

Antonio Carlo COLACI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2023

creata con Tribù Office 6

 **ISTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Cataldo Saverio Muraca**

CF: MRCCLD60E10D184R  
con studio in CROSIA (CS) VIA TIRRENO, 1  
telefono: 0983524737  
email: saveriomuraca@libero.it  
PEC: cataldo.saverio.muraca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
126/2022

## LOTTO 1

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

Appartamento a ALTOMONTE via G. Cassiani 3, della superficie commerciale di 229,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Intero Fabbricato costituito da una sola unità immobiliare distribuita su tre piani fuori terra collegato da una scala interna in cemento, e una piccola corte antistante l'ingresso, è così formato: al piano terra si trova la zona giorno (ingresso - cucina - soggiorno pranzo e bagno) ed ha una altezza di mt. 2,90; al piano primo si trova la zona notte costituito da numero 3 camere da letto, bagno e corridoio; il piano secondo è costituito da una soffitta adibita a deposito con altezza minima h=1,65 e altezza max h=2,70. Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura ordinaria e solai in latero cemento; I pavimenti sono in monocottura al piano terra e primo, in granigliato di cemento al piano soffitta. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica, le pareti delle stanze sono pitturate con pittura del tipo lavabile, in soffitta il solaio presenta in alcune parti infiltrazioni d'acqua. Gli infissi al piano terra sono in legno con grate in ferro antintrusione, al piano primo in ferro zincato e tapparelle avvolgibili in PVC, le pareti esterne sono solo intonacate. Il fabbricato confina da un lato con altra proprietà, per due lati con strada e con corte. L'immobile è fornito di impianto elettrico ed idrico; mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra - Primo e Secondo Soffitta, ha un'altezza interna di h= 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 173 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: via San Biagio, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina con strada di accesso, con corte, con proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1972.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Data della valutazione:	31/08/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Fabbricato sito in Comune di Altomonte, alla via G. Cassiani, costituito da una sola unità



immobiliare, distribuito su tre livelli, di cui il piano terra è adibito a zona giorno, il piano primo adibito a zona notte e il piano secondo a soffitta utilizzata come deposito. L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietaria, nonché debitore.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Procedura esecutiva a carico di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* - Codice Fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

**Oggetto:** pignoramento del 04/10/2022 notificato dal Tribunale Civile di Castrovillari trascritto in data 09/11/2022 ai nn.33925/ 27482 a favore di Maior Sov S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 04951650268 sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altomonte (CS) al foglio 14- particella 173- Categoria A/3.

in ordine a quanto in oggetto si rilevano le seguenti provenienze e formalità: Nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto si apparteneva a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la piena proprietà, per atto di compravendita per Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA N. 42857 RG 10070 RP del 06/12/2007** derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

A favore: Banca Carime S.p.a: sede Cosenza C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7641 RG 6025 RP del 08/04/2020**

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari, rep. n. 100 del 24/01/2020 A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano C.F. 04951650268

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 33925 RG 27482 RP del 09/11/2022**

A favore: Maior Sov S.r.l. sede Conegliano C.F. 04951650268

Contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Z, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

#### 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 30/11/2007 a firma di Notaio Sergio Cappelli ai nn. 36490/14092 di repertorio, iscritta il 06/12/2007 a Cosenza ai nn. 42857 RG/10070 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da da contratto di mutuo. La formalità è riferita solamente a U.I. comune di Altomonte foglio 14 particella 173 - cat. A/3 , cl I, vani 9, Rc. € 446,22 PT-1-2.



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/04/2020 a Cosenza ai nn. n.7641 RG / 6025 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari, rep. n.100 del 24/01/2020.

La formalità è riferita solamente a U.I. comune di Altomonte foglio 14 particella 173 - cat. A/3 , cl I, vani 9, Rc. € 446,22 PT-1-2.

pignoramento, trascritto il 09/11/2022 a Cosenza ai nn. 33925 RG / 27482 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a U.I. comune di Altomonte foglio 14 particella 173 - cat. A/3 , cl I, vani 9, Rc. € 446,22 PT-1-2.

*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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di Notaio Francesco Giglio ai nn. rep.n.18239 di repertorio, registrato il 14/04/1999 a Cosenza ai nn. 1893, trascritto il 23/04/1999 a Cosenza ai nn. 6008 R.P./8306 R.G. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato nel Comune di ALTOMONTE (CS) Foglio 14 - particella 173- Categoria A/3 - Classe 01- Vani 9 - Rendita € 446,22 - Via San Biagio - piano T-1-2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 09/01/1996 a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ma non è stato richiesto il certificato di agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 N. 44 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/03/1986 con il n. prot. 1464 di protocollo, rilasciata il 01/09/1996 con il n. prot. n. 8292 di protocollo

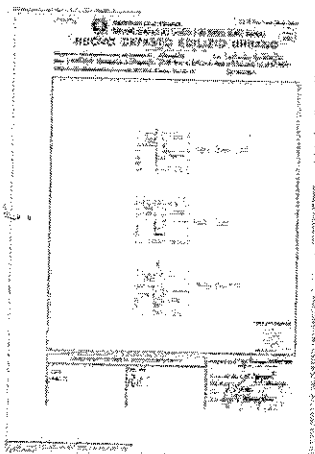
### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

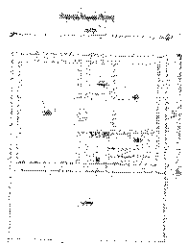
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: legge n. 47/85)  
L'immobile risulta conforme.



scheda catastale



stato di fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENIGNO ALTOMONTE VIA G. CASSIANI 3  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOMONTE via G. Cassiani 3, della superficie commerciale di 229,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Intero Fabbricato costituito da una sola unità immobiliare distribuita su tre piani fuori terra collegato da una scala interna in cemento, e una piccola corte antistante l'ingresso, è così formato: al piano terra si trova la zona giorno (ingresso - cucina - soggiorno pranzo e bagno) ed ha una altezza di mt. 2,90; al piano primo si trova la zona notte costituito da numero 3 camere da letto, bagno e corridoio; il piano secondo è costituito da una soffitta adibita a deposito con altezza minima h=1,65 e altezza max h=2,70. Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura ordinaria e solai in latero cemento; I pavimenti sono in monocottura al piano terra e primo, in granigliato di cemento al piano soffitta. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica, le pareti delle stanze sono pitturate con pittura del tipo lavabile, in soffitta il solaio presenta in alcune parti infiltrazioni d'acqua. Gli infissi al piano terra sono in legno con grate in ferro antintrusione, al piano primo in ferro zincato e tapparelle avvolgibili in PVC, le pareti esterne sono solo intonacate. Il fabbricato confina da un lato con altra proprietà, per due lati con strada e con corte. L'immobile è fornito di impianto elettrico ed idrico; mentre è



sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra - Primo e Secondo Soffitta, ha un'altezza interna di h= 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 173 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 446,22 Euro, indirizzo catastale: via San Biagio, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confina con strada di accesso , con corte, con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1972.

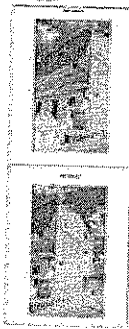


Foto esterne del fabbricato

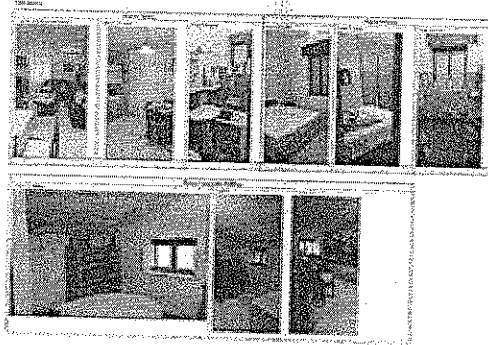
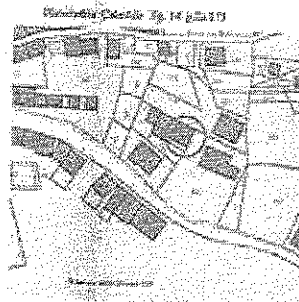
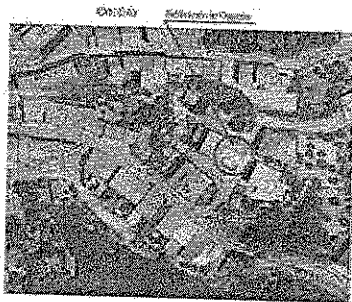


Foto interne del fabbricato

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono il fabbricato è ubicato a ridosso del centro storico, dove troviamo l'Anfiteratro, la chiesa di San Francesco, il municipio. Essendo centro storico il traffico è locale.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto della zona

Planimetria catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

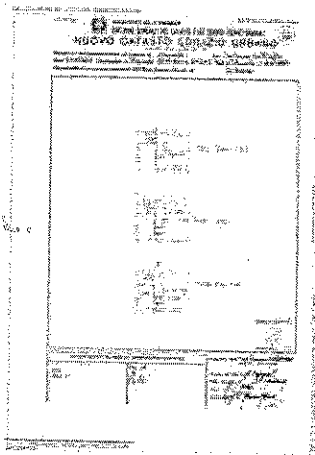
Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nella zona di ingresso al centro storico del comune di Altomonte. Si accede da via G. Cassiani.

CONSISTENZA:

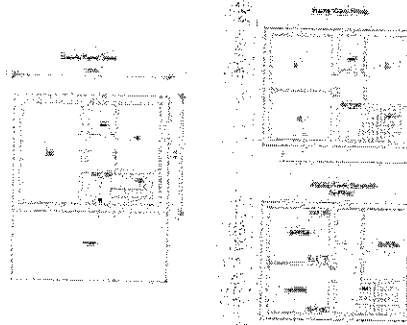
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	229,00	x	100 %	=	229,00
<b>Totale:</b>	<b>229,00</b>				<b>229,00</b>



Scheda catastale Fg 14 p.lla 172



piante PT-1-2 stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare (OMI)  
Descrizione: Abitazione a lordo delle murature  
Indirizzo: via G. Cassiani,3  
Superfici principali e secondarie: 229  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 73.280,00 pari a 320,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile. Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in Euro 320,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	73.280,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 73.280,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 73.280,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare. Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed incontestabile. Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi,



ed. in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in Euro 320,00.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	229,00	0,00	73.280,00	73.280,00
				<b>73.280,00 €</b>	<b>73.280,00 €</b>

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: € 73.280,00

**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

Riduzione per arrotondamento: € 280,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.000,00

data 31/08/2023

il tecnico incaricato  
Cataldo Saverio Muraca

