



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Cinzia Laura Longo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DAVIDE NACCARATO

CF:NCCDVD76C22H579W

con studio in ROSSANO (CS) VIA AMERIGO VESPUCCI,91

telefono: 3292324871 email:

davidenaccarato@yahoo.it

PEC: davidenaccarato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN BASILE VIA GIUSEPPE ARIMONTI 12-14, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **154,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ARIMONDI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- foglio 4 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ARIMONDI - 12- 14, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.239,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.239,80
Data della valutazione:	04/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2005 a firma di NOTAIO DI CHIARA GOIVANNI ai nn. 38653/10285 di repertorio, iscritta il 29/10/2002 a COSENZA ai nn. 42701/15900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 48.000,00.

Importo capitale: €. 24.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1883 di repertorio, trascritta il 23/02/2022 a COSENZA ai nn. 5207/4252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di NOTAIO DI CHIARA GIOVANNA ai nn. 38635/10275 di repertorio, trascritto il 29/10/2005 a COSENZA ai nn. 42700/22516

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 28/08/1987 fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 28/08/1987 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 155/268 di repertorio, trascritto il 12/09/1987 a COSENZA ai nn. 18291/160765

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/10/2003 fino al 19/10/2005), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di NOTAIO LA GAMMA GIORGIO ai nn. 47607/7939 di repertorio, trascritto il 11/11/2003 a COSENZA ai nn. 27938/20832

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI FABBRICATO STORICO FACENTE PARTE DI AGGREGATO EDILIZIO, ANTECEDENTE ALL'OBBLIGO DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, DICHIARATO IN CATASTO IL 25/09/1940.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

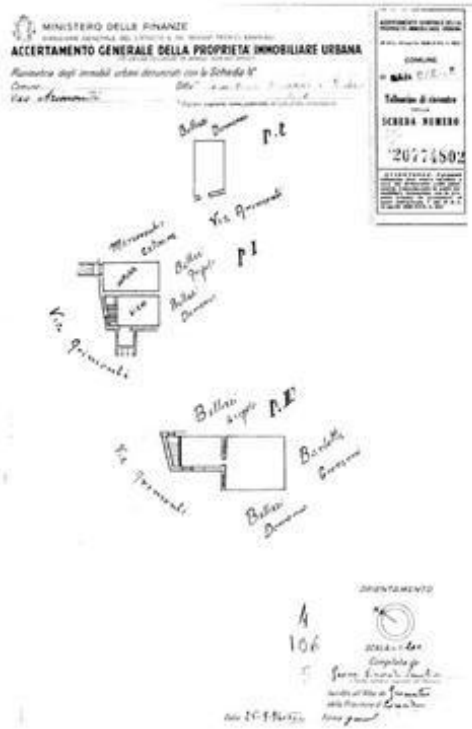
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL SUBALTERNO 5 PRESENTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO A QUANTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE IN ATTI. IL SUBALTERNO 2 RISULTA REGOLARMENTE CENSITO NEL NCEU MA NON E' PRESENTE IN ATTI LA CORRISPONDENTE PLANIMETRIA CATASTALE. Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO CATASTALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI DUE DOCFA: UNA PER REGOLARIZZARE LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL SUB.5. L'ALTRA PER PLANIMETRIA MANCANTE DEL SUB.2. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

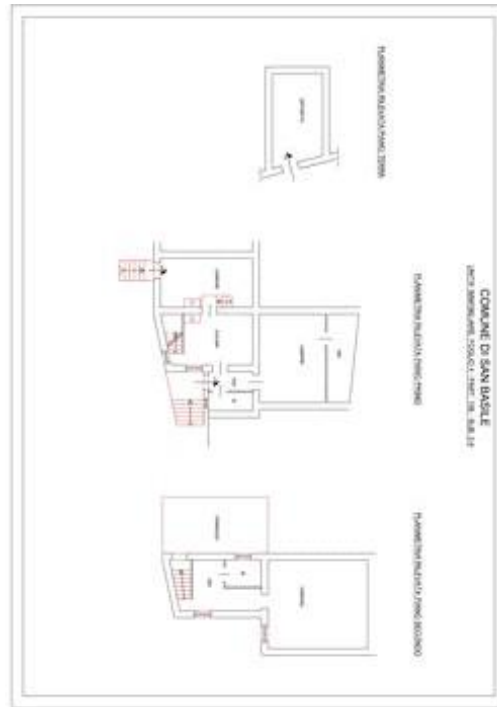
Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER REDAZIONE DI 2 DOCFA: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN BASILE VIA GIUSEPPE ARIMONTI 12-14, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN BASILE VIA GIUSEPPE ARIMONTI 12-14, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **154,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ARIMONDI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- foglio 4 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ARIMONDI - 12- 14, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASTROVILLARI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante CIRCA 10 KILOMETRI

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della 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:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

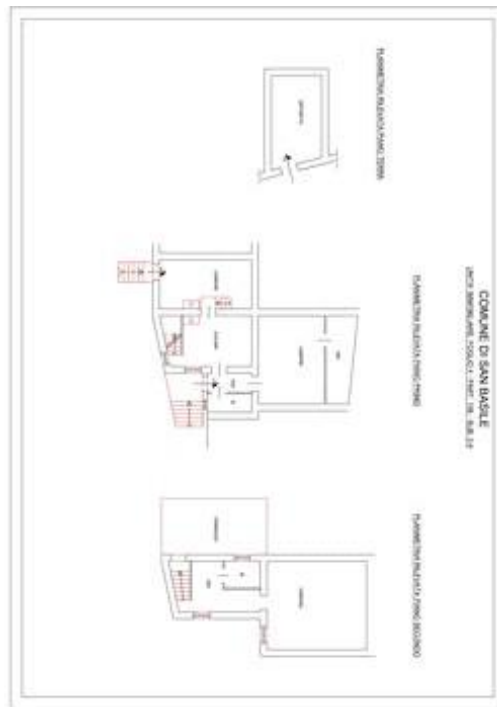
L'unità immobiliare in oggetto consiste in appartamento facente parte di un aggregato edilizio di fabbricati ubicato nel centro storico del comune di San Basile. Risulta composto da una abitazione posta ai piani primo e secondo collegati da scala interna ed accessibile da corpo scala indipendente da Via Arimondi, oltre ad un deposito posto al piano terra anch'esso con accesso indipendente da strada Via Arimondi. Al primo livello si trova un disimpegno di accesso, una cucina, 2 camere e 1 bagno. Al secondo livello si trova un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno e un terrazzo. L'immobile presenta una superficie commerciale complessiva di mq. 175,00. Presenta strutture portanti in muratura ordinaria di antica realizzazione, con tetto a falde sormontato da manto di tegole, facciate non tinteggiate ma solo intonacate al frattazzo, in stato di degrado, portone in legno massello, infissi esterni in legno e vetro semplice in completo stato di degrado, porte in legno tamburato. L'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio di cemento. La pavimentazione è in piastrelle di cemento e scaglie di marmo fuori vaglio, i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata. L'impianto idrico incompleto, l'impianto elettrico del tutto carente e con fili fuori traccia. Non è presente l'impianto termico per riscaldamento/produzione acqua calda sanitaria ma sono presenti 2 caminetti tradizionali a legna.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	144,45	x	100 %	=	144,45
TERRAZZO	21,15	x	30 %	=	6,35
DEPOSITO	19,95	x	20 %	=	3,99
Totale:	185,55				154,79



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita.

Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2022. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto dalle indagini sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,78 x 280,00 = **43.339,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.339,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.339,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	154,78	0,00	43.339,80	43.339,80
				43.339,80 €	43.339,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale l'immobile risulta per la quota intera in testa al sig. ****, per cui non è necessario un giudizio di eventuali divisibilità del bene. D'altra parte, in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, si ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà. Tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo o per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore. Nel caso in oggetto risulterebbe semplice effettuare la suddivisione in due lotti: uno al piano terra/s1 e uno al piano primo. Tuttavia si ritiene che la somma che si ricaverebbe da due singoli lotti di minore consistenza non sarebbe maggiore del valore di un unico lotto di maggiori dimensioni, avendo avuto anche riscontro da indagini effettuate in loco. A parere del sottoscritto risulta pertanto conveniente porre in vendita il bene così come si trova nello stato di diritto per la quota intera.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.239,80**

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: **€. 43.239,80**

data 04/01/2023

il tecnico incaricato
DAVIDE NACCARATO