



TRIBUNALE ORDINARIO CASTROVILLARI (CS)

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

dott.ssa DANIELA XAUSA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26.11.2024

TECNICO INCARICATO:

SAPIA FRANCESCO

con studio in CORIGLIANO- ROSSANO (CS)

via B. Telesio 17, telefono: 347.7003562

email: ingfranco.sapia@alice.it

PEC: francesco.sapia.d545846@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento ubicato a Spezzano Albanese (CS), della superficie commerciale di **104,00 m²**
per la:

i. Quota 1/1, piena proprietà di: [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza media di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio n. 21 particella n. 1462 sub. n. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Boccioni n. 13, piano terzo, interno 6, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1, derivante da costituzione del 11.04.2005, pratica n. CS0103350.

Coerenze: confina con sub. n. 6, con vano scale (sub. n. 12) e con vano ascensore (sub. n. 13).

L'intero edificio (denominato BLOCCO F) si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 865 del 03.03.1998 e permesso di costruire in variante n. 21 del 10.05.2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.120,00
Data della valutazione:	25.11.2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla figlia, [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

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 19.07.2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. di repertorio 32161/12549, iscritta il 24.07.2007 a Cosenza ai nn. 7536/28629, a favore di BANCA CARIME S.P.A., contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
importo ipoteca: € 129.231,70
Importo capitale: € 86.154,47
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 08.05.2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 972 di repertorio, trascritto il 28.05.2024 a Cosenza ai nn. 13360/16172, a favore di ISEO SPV S.R.L., contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da Atto Giudiziario UNEP c/o il 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 (non note)	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate, ma non ancora scadute (non note):	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (non note: amm.p.t. assente)	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 19.07.2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano, rep. n 32160/12548, trascritto a Cosenza il 24.04.2007, ai nn. 18053/28628.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società "DOMUS SRL" con sede in SPEZZANO ALBANESE (CS), codice fiscale 02051240782, proprietario fino al 19.07.2007.
COSTITUZIONE del 11.04.2005, Pratica n. CS0103350 in atti dal 11.04.2005, COSTITUZIONE (n. 4979.1/2005).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA n. 1830 PER RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA n. 865 del 03.03.1998, intestata a [REDACTED]
- PERMESSO DI COSTRUIRE in variante n. 21/2005, intestato a [REDACTED] rilasciata il 10.05.2005;
- Certificato di agibilità del 14 maggio 2009, rilasciata dal comune di Spezzano Albanese (CS), pratica n. 10976 prot. n. 4440.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

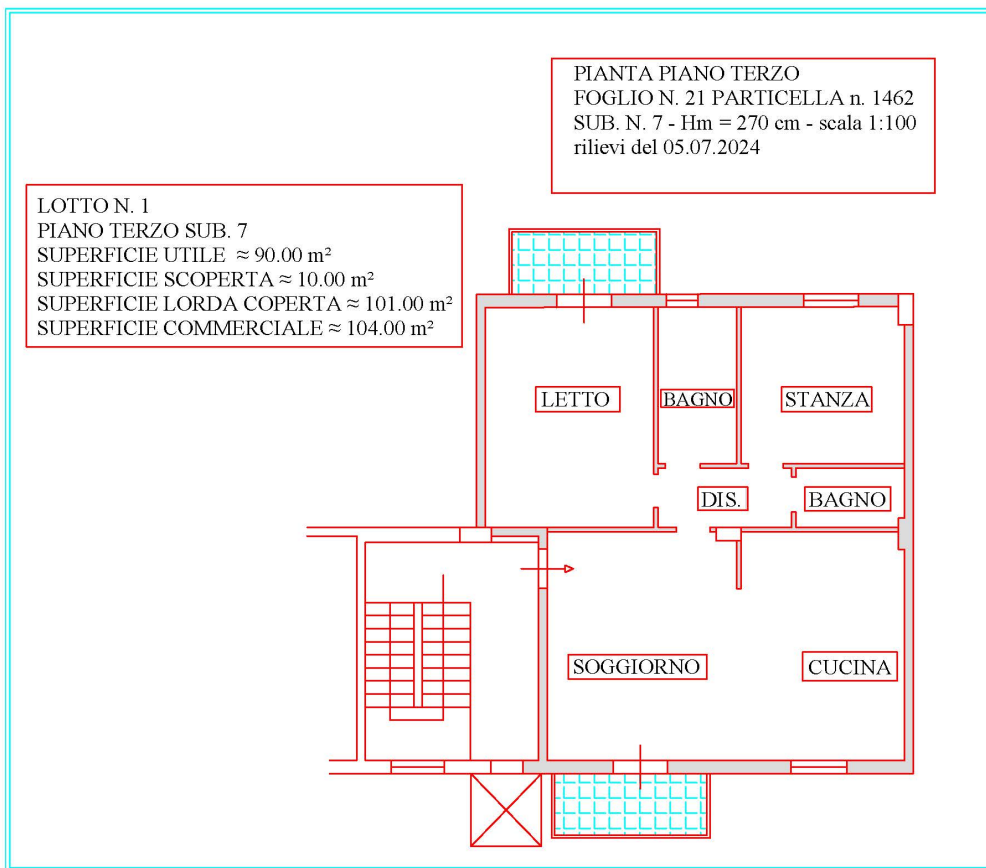
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA, salvo quanto appresso riportato.

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.

In seguito all'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Spezzano Albanese (CS), non è stato possibile reperire gli elaborati grafici completi, di cui al progetto approvato, relativi al blocco/EDIFICIO F, per come risulta da certificazione rilasciata in data 17.07.2024 prot. n. 10493/2024. È tuttavia presente la sola planimetria (pianta) del piano terzo (mansarda).



RILIEVO STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità catastali, salvo l'assenza di un tramezzo, laddove è riportata la dicitura: **sottotetto non praticabile**.

L'immobile risulta **conforme**.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

Data: 18/06/2024 - n. T161835 - Richiedente: SPAFNC69R09H579A



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al P.R.G.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPEZZANO ALBANESE (CS), VIA UMBERTO BOCCIONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO
A

Appartamento a Spezzano Albanese (CS) in via Umberto Boccioni n. 13, della superficie commerciale di **104,00 m** per la quota di 1/1 intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo del fabbricato, ha un'altezza media interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio n. 21 particella n. 1462 sub. n. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Boccioni n. 13, piano terzo, interno 6, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1, derivante da costituzione del 11.04.2005, pratica n. CS0103350.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 865 del 03.03.1998 e permesso di costruire in variante n. 21 del 10.05.2005.

VISTA DA VIA UMBERTO BOCCIONI – CORTILE INTERNO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro cittadino del comune di Spezzano Albanese, in un'area mista residenziale/commerciale, come lo sono anche le zone limitrofe, ovvero i centri di San Lorenzo del Vallo e di Castrovillari. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

COLLEGAMENTI

Strada provinciale SP 241

nella media

Strada Statale SS 534 poi SS 106 ionica

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media

esposizione

nella media

luminosità

nella media

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Il lotto n. 1 in oggetto, consiste in un appartamento ubicato al piano terzo di un edificio condominiale, composto da n. 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, ubicato nel comune di Spezzano Albanese (CS), in via Umberto Boccioni n. 13 (civico catastale), della superficie commerciale di m² 104,00 in piena proprietà e per la quota di 1/1, intestato a [REDACTED].
[REDACTED] Risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Spezzano Albanese (CS) al foglio di mappa n. 21, particella n. 1462, subalterno n. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale m² 104,00, piano terzo, interno 6, rendita catastale € 369,27.

In particolare risulta collocato nelle immediate vicinanze del centro città di Spezzano Albanese, collegato mediante la S.P. 241 alla S.S. 534, poi alla SS 106 Ionica. Si tratta di una zona quasi completamente edificata ed urbanizzata, con prevalente carattere residenziale dove sono ubicati immobili con caratteristiche simili di più recente realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta regolare. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero - cemento, mentre il tetto è formato da diverse falde sormontate da adeguato manto.

Le facciate risultano tinteggiate mentre e gli infissi esterni sono costituite da tapparelle in plastica o pvc. Allo stato attuale si osserva un sufficiente/discreto stato di manutenzione, con qualche criticità in corrispondenza di alcuni balconi, inclusi i frontalini. L'accesso al fabbricato avviene da via Umberto Boccioni, a mezzo di un cortile condiviso tra i vari edifici/blocchi del complesso immobiliare.

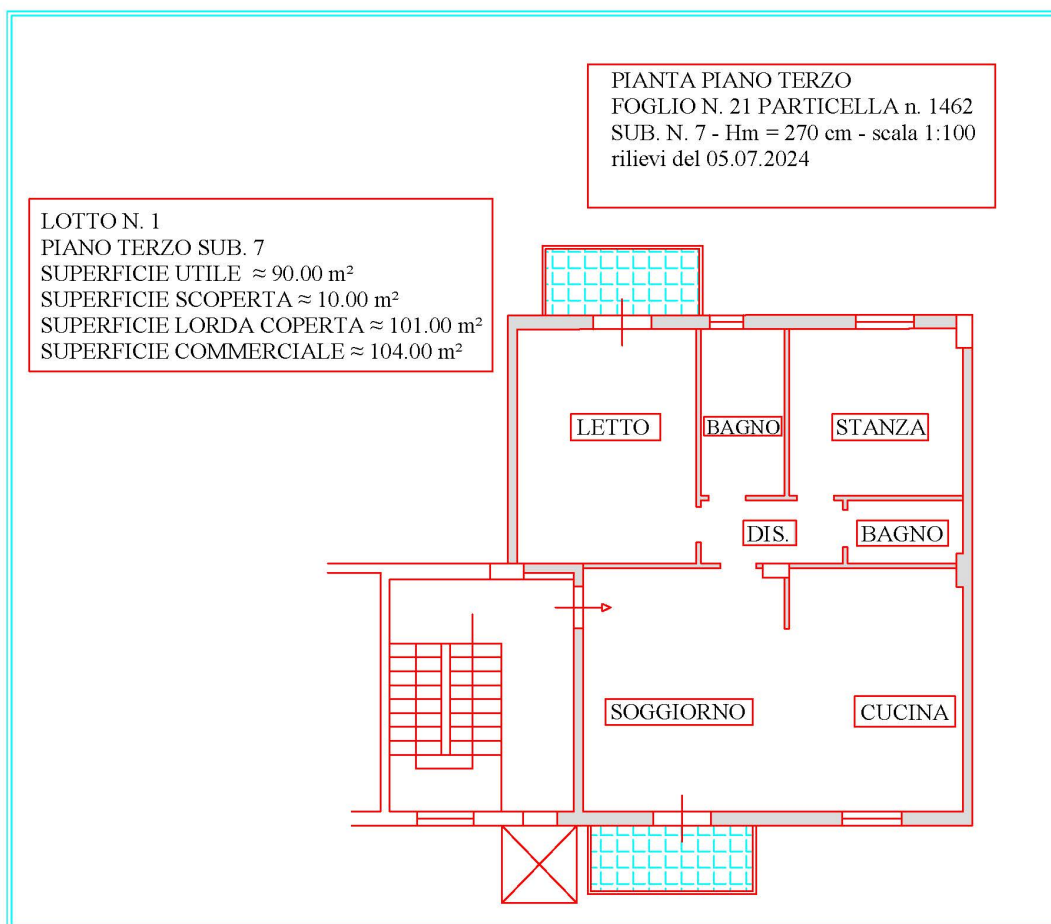
L'immobile in esame è composto dal soggiorno, da cui avviene l'ingresso con balcone annesso, una cucina direttamente collegata al soggiorno, un piccolo disimpegno che serve la zona notte composta da due bagni e due camere, di cui la matrimoniale con annesso secondo balcone. L'unità immobiliare in questione presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture e un'adeguata manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica, i rivestimenti in ceramica, l'impianto idrico è funzionante, completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono rifinite al civile con idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in legno e doppi vetri, mentre le porte sono in legno tamburato. È presente un impianto termico con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano collocata nel balcone che alimenta anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sottotraccia. I balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica, i parapetti sono composti da ringhiera in metallo. L'ascensore del fabbricato al momento dell'accesso, è risultato non funzionante, non in esercizio.

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	101,00	x	100 %	=	101,00
BALCONE	10,00	x	30 %	=	3,33
Totale:	111,00				104,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: OMI

Data contratto/rilevazione: 22.11.2024

Fonte di informazione: AGE - 1° semestre 2024

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via U. Boccioni e zone limitrofe

Superfici principali e secondarie: 104,00

Superfici accessorie:

Prezzo: da € 560,00 m² a € 740,00 m²: abitazioni economiche

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21.11.2024

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via U. Boccioni

Superfici principali e secondarie: 124,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 Euro con annessa pertinenza

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21.11.2024

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via U. Boccioni

Superfici principali e sec.:104,00

Superfici accessorie:

Prezzo: € 530,00 m² a € 750,00 m²
abitazioni di fascia media.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili 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. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- ubicazione,
- tipologia edificio/epoca di costruzione,
- consistenza,
- livello di piano,
- esposizione,
- luminosità,
- panoramicità,
- impianti,
- stato di manutenzione generale,
- servizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 780,00 = € 81.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo = € 700,00 - Valore massimo = € 900,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell'anno 2024:

Valore minimo = € 560,00 - Valore Massimo = € 740,00

- soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata:

Valore minimo = € 700,00 - Valore massimo = € 900,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

Valore minimo = € 530,00 - Valore massimo = € 750,00

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	104,00	0,00	€ 81.120,00	€ 81.120,00
				€ 81.120,00	€ 81.120,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un'attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti, in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

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:

€ 81.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

€ 0,00

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:

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:

€ 81.120,00

data 26.11.2024

il tecnico incaricato
Francesco ing. SAPIA

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B magazzino ubicato a Spezzano Albanese (CS), della superficie commerciale di **23,00 m²** per la:

i. Quota 1/1, piena proprietà di: [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ca 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio n. 21 particella n. 1467 sub. n. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23,00 m², rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Boccioni n. 31, piano S1, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1, derivante da costituzione del 07.11.2006, pratica n. CS0220716.

Coerenze: confina con il sub. 9, con il sub. 16, con il sub. 15 (corsia di accesso).

L'intero edificio (blocco D) si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 864 del 33.03.1999 e permesso di costruire in variante n. 23 del 23.08.2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.350,00
Data della valutazione:	25.11.2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso, il quale ha riferito di essere nipote del debitore. L'occupazione avviene senza nessun titolo.

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 19.07.2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano ai nn. di repertorio 32161/12549, iscritta il 24.07-2007 a Cosenza ai nn. 7536/28629, a favore di BANCA CARIME S.P.A., contro ██████████ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
importo ipoteca: € 129.231,70
Importo capitale: € 86.154,47
Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **pignoramento**, stipulato il 08.05.2024 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI al n. 972 di repertorio, trascritto il 28.05.2024 a Cosenza ai nn. 13360/16172, a favore di ISEO SPV S.R.L., contro ██████████ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, derivante da Atto Giudiziario UNEP c/o il 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 (non note)	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute (non note):	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (non note: amm.p.t. assente)	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 19.07.2007 a firma del Notaio Camilleri Stefano, rep. n 32160/12548, trascritto a Cosenza il 24.04.2007 ai nn. 18053/28628.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DOMUS SRL con sede in SPEZZANO ALBANESE (CS) codice fiscale 02051240782, proprietario fino al 19.07.2007. COSTITUZIONE del 07.11.2006 Pratica n. CS0220716.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA n. 1850 PER RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA n. 864 del 31.03.1999, prot. 534/96 intestata a [REDACTED];
- PERMESSO DI COSTRUIRE in variante n. 23/2006, intestato a [REDACTED] rilasciata il 23.08.2006, prot. n. 9766, pratica edilizia 3788;

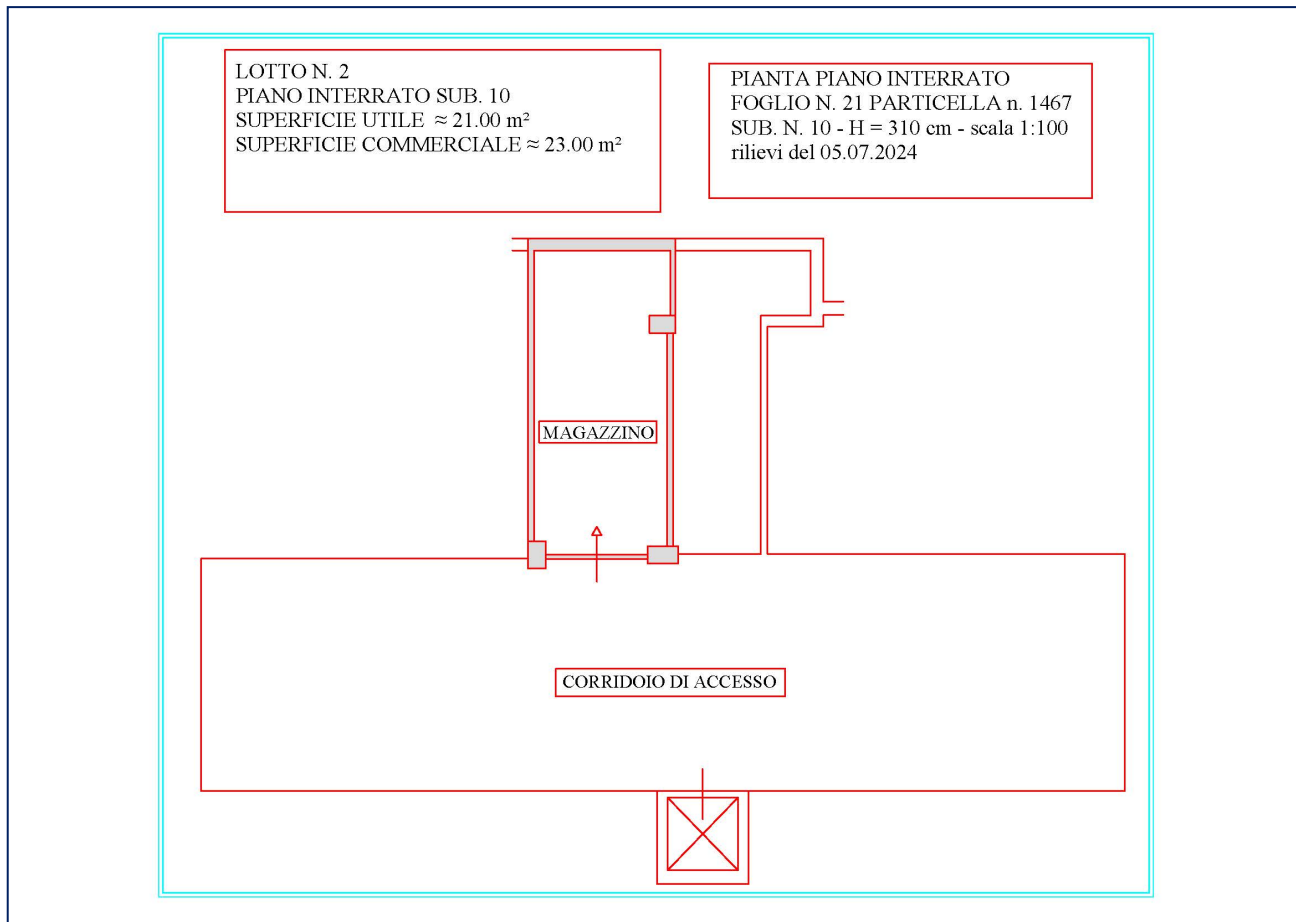
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA.

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.



RILIEVO STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità catastali.

L'immobile risulta **conforme**.

(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI).

Data: 18/06/2024 - n. T161837 - Richiedente: SPAFNC69R09H579A

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0220716 del 07/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Albanese

Via Umberto Boccioni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 1467

Subalterno: 10

Compilata da:

Corsino Giuseppe

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

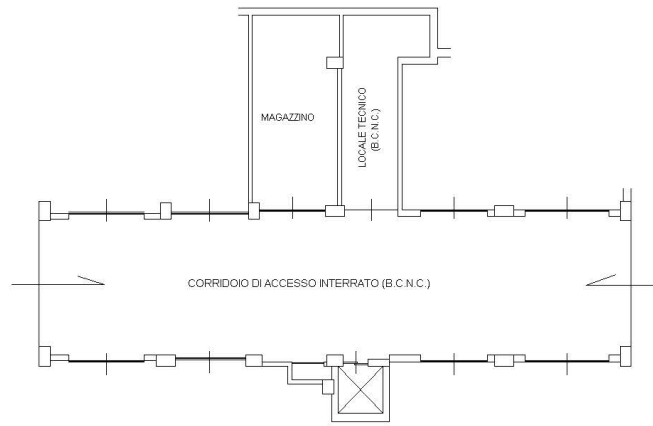
N. 1848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H=3.00 m



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 18/06/2024 - n. T161837 - Richiedente: SPAFNC69R09H579A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di SPEZZANO ALBANESE(895) - < Foglio 21 - Particella 1467 - Subalterno 10 >
VIA UMBERTO BOCCIONI n. 31 Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

9.

BENI IN SPEZZANO ALBANESE (CS), VIA UMBERTO BOCCIONI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO
B

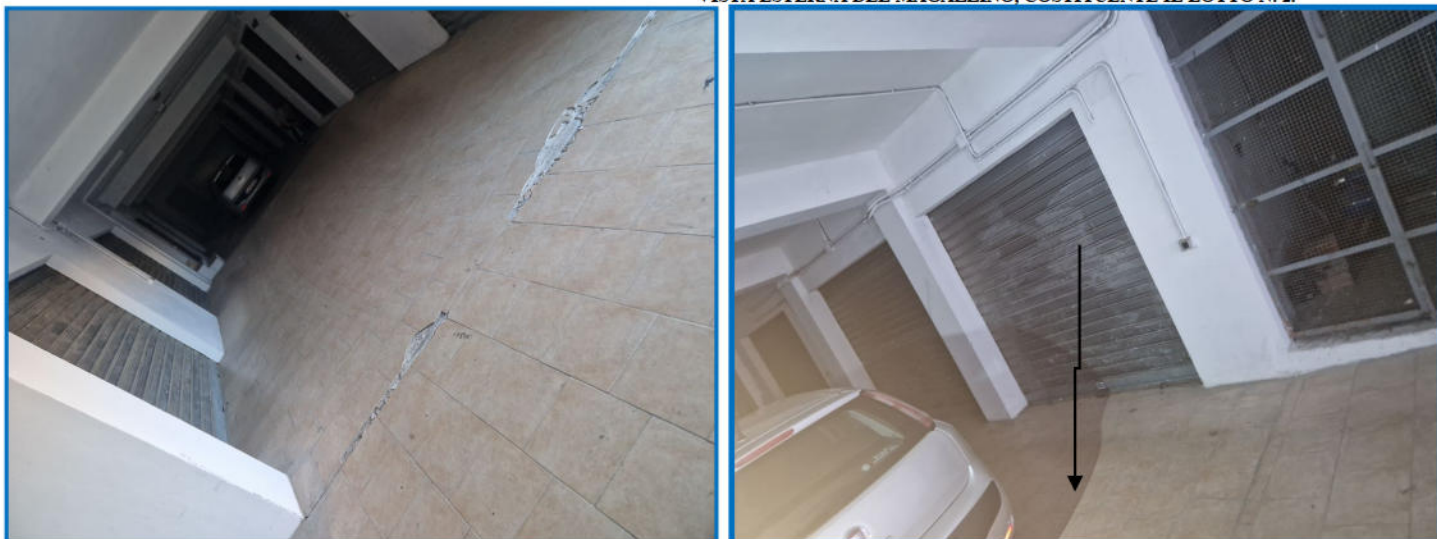
Magazzino a Spezzano Albanese (CS) in via Umberto Boccioni, della superficie commerciale di **23,00 m²** per la quota di 1/1 intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (interrato) del fabbricato, ha un'altezza interna di circa 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio n. 21 particella n. 1467 sub. n. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 23,00 m², rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Boccioni n. 31, piano S1, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà e quota di 1/1, derivante da costituzione del 07.11.2006, pratica n. CS0220716.

L'intero edificio (D) si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre piano interrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati realizzati in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 864 del 33.03.1999 e permesso di costruire in variante n. 23 del 23.08.2006.

VISTA DALLA CORSIA DI ACCESSO (SUB. 15) AI MAGAZZINI, AL PIANO S1-

VISTA ESTERNA DEL MAGAZZINO, COSTITUENTE IL LOTTO N. 2.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro cittadino del comune di Spezzano Albanese (CS), in un'area mista residenziale/commerciale. I più importanti centri limitrofi sono San Lorenzo del Vallo e Castrovillari. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO D

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali

nella media

COLLEGAMENTI

Strada provinciale SP 241

nella media

Strada Statale SS 534/SS 106

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano

nella media

esposizione

nella media

luminosità

nella media

panoramicità

nella media

impianti tecnici

nella media

stato di manutenzione generale

nella media

servizi

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Il lotto n.2 in oggetto, consiste in un magazzino adibito a deposito, nel caso anche autorimessa, ubicato al piano interrato di un edificio condominiale composto da n. 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, ubicato nel comune di Spezzano Albanese (CS) in via Umberto Boccioni, della superficie commerciale di m² 23,00, in piena proprietà per la quota di 1/1 intestato a [REDACTED]. Risulta censito nel N.C.E.U. del comune di Spezzano Albanese al foglio di mappa n. 21, particella n. 1467, subalterno n. 10, categoria C/2, classe U, consistenza 23,00 m², piano S1, rendita catastale € 47,72.

In particolare, risulta collocato in prossimità del centro città di Spezzano Albanese, collegato mediante la S.P. 241 alla S.S. 534, poi collegata con la SS N.106 Ionica. Si tratta di una zona quasi completamente edificata ed urbanizzata, con prevalente carattere residenziale dove sono ubicati soprattutto immobili con caratteristiche simili, di più recente realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta regolare. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero - cemento, mentre il tetto è formato da più falde sormontate da adeguato manto.

Le facciate risultano tinteggiate. Allo stato attuale si osserva un sufficiente/discreto stato di manutenzione, con qualche criticità legata alla necessità di manutenzione ordinaria. L'accesso al fabbricato avviene da via Umberto Boccioni a mezzo di un cortile condiviso tra i vari edifici/blocchi del complesso immobiliare. Il piano interrato è raggiungibile attraverso una rampa esterna, la quale conduce alla corsia di accesso e quindi ai vari magazzini disposti in linea.

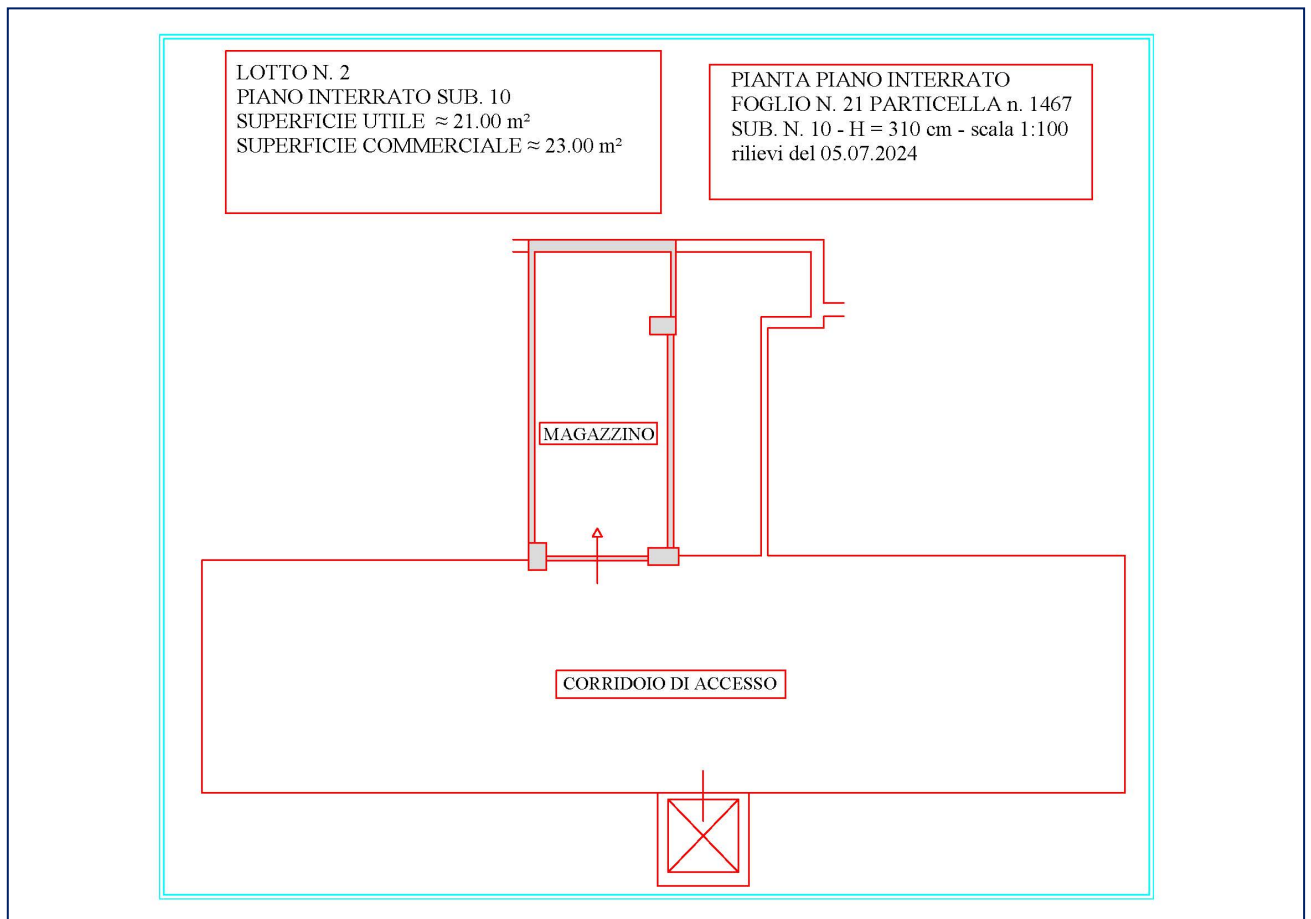
L'immobile in esame è rifinito al civile, con pavimentazione, intonaco, impianto elettrico essenziale e saracinesca metallica di accesso. La forma è rettangolare allungata.

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
MAGAZZINO	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: OMI

Data contratto/rilevazione: 22.11.2024

Fonte di informazione: AGE - 1° semestre 2024

Descrizione: magazzino

Indirizzo: via U. Boccioni e zone limitrofe

Superfici principali e secondarie: 23,00

Superfici accessorie:

Prezzo: da € 330,00 m² a € 425,00 m²: box

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21.11.2024

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via U. Boccioni

Superfici principali e sec.:23,00

Superfici accessorie:

Prezzo: € 319,00 m² a € 432,00 m² box
auto/magazzini/autorimesse

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS "International Valuation Standard" riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici: $Vu = \frac{\sum Vm}{\sum sup}$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup*, mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*: $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili 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. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei

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	23,00	0,00	10.350,00	10.350,00
				10.350 €	10.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è prevista e possibile, nessuna divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0.00,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.350,00
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:	€ 10.350,00

data 26.11.2024

il tecnico incaricato
Francesco ing. SAPIA