TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Giusy Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38
telefono: 0981708538
email: ing.laurito@hotmail.it
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN LORENZO DEL VALLO Via Fausto Gullo 1, della superficie commerciale di **184,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria, sito nel Comune di San Lorenzo Del Vallo (CS).

Detto appartamento si articola su un unico livello (piano terra) ed è costituito da: anti-entrata, cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, corridoio e portico esterno. Inoltre è presente sul lato Ovest una tavernetta non comunicante con gli altri locali dell'abitazione.

L'appartamento presenta due ingressi. L'ingresso principale, costituito da un portone in legno a due ante con sopraluce ed un infisso in alluminio e vetro sempre a due ante con sopraluce sulla parte esterna, è ubicato sul lato Sud, mentre quello secondario si trova sul lato Ovest, e vi si accede dopo aver attraversato l'atrio del vano scala comune (BCNC). Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,80 metri. L'altezza netta interna è di circa 2,93 metri. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nell'anti-entrata è presente un climatizzatore per il riscaldamento ed il raffrescamento, mentre nel soggiorno pranzo è presente una stufa. Sulla parte inferiore di alcune pareti sono presenti tracce di umidità e porzioni di intonaci deteriorati.

La tavernetta presenta un ingresso autonomo costituito da una porta in metallo a quattro ante del tipo carrabile. La tavernetta presente una cucina in muratura rivestita in mattonelle di ceramica. Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Per l'illuminazione sono presente delle lampade al neon. L'altezza netta interna della tavernetta è di circa 3,09 metri. Sulla parte inferiore delle pareti sono presenti ampie tracce di umidità dovuti a risalita capillare e deterioramento degli intonaci.

Per quanto concerne il portico, non è comunicante con gli interni e presenta la pavimentazione in cemento.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,93 - 3,09.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 495 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani,

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Fausto Gullo, 1 - San Lorenzo del Vallo (CS), piano: T,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **terreno residenziale** a SAN LORENZO DEL VALLO Via Fausto Gullo 1, della superficie commerciale di **371,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno edificabile situato in zona B1 di completamento del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di San Lorenzo del Vallo.

Detto terreno costituisce la corte del fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura (vedi "*Corpo A*") e risulta essere completamente recintato. Per l'accesso sono presenti due cancelli pedonali metallici ed un cancello scorrevole metallico carrabile.

Per la zona B1 di completamento, il Programma di Fabbricazione di San Lorenzo del Vallo riporta quanto segue:

- *Ib* = 15000 Mc/ha

- *Ut* = 2500 Mq/ha

- *If* =2,00 Mc/Mq

- *Uf* = 0,25 Mq/Mq

- *Altezza max* = 7,50 m

- *Distanza da muri ciechi* = 7,5 m

- *Distanza da muri finestrati* = 7,5 m

- *Distanza dal confine del lotto* = 3,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 495 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 371 mq, indirizzo catastale: Via Fausto Gullo - San Lorenzo Del Vallo, piano: T, intestato a [redacted]

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**555,45 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.231,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.231,25**
Data di conclusione della relazione:	**05/04/2025**

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal debitore e completo di mobilia di arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE. NOTA BENE: il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della presente procedura è costituito da altri subalterni, Sub. 4 e Sub. 5, di proprietà dei debitori esecutati catastalmente identificati con la categoria F/4 in corso di definizione, che NON risultano essere oggetto del presente pignoramento immobiliare. Pertanto, **in caso di vendita del compendio immobiliare oggetto della presente procedura**, che comprende sia l'appartamento al piano terra (Corpo A), sia la corte che circonda il fabbricato (Corpo B), **PER POTER ACCEDERE A DETTI SUBALTERNI (Sub. 4 e Sub. 5), SARÀ NECESSARIO CHE I PROPRIETARI DI QUESTI ULTIMI CHIEDANO LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÚ DI PASSAGGIO** (vedi "*Allegato E - Nota su terreno e diritto di passaggio*").

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**, stipulata il 10/03/2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2015 a firma di UNEP Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 2743 di repertorio, trascritta il 05/02/2016 ai nn. 2995/2532,

pignoramento, stipulata il 11/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari ai nn. Rep. 1745 di repertorio, trascritta il 22/10/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

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:

Non risulta costituito alcun condominio.

ATTENZIONE. NOTA BENE: il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della presente procedura è costituito da altri subalterni, Sub. 4 e Sub. 5, di proprietà dei debitori esecutati catastalmente identificati con la categoria F/4 in corso di definizione, che NON risultano essere oggetto del presente pignoramento immobiliare. Pertanto, **in caso di vendita del compendio immobiliare oggetto della presente procedura**, che comprende sia l'appartamento al piano terra (Corpo A), sia la corte che circonda il fabbricato (Corpo B), **PER POTER ACCEDERE A DETTI SUBALTERNI (Sub. 4 e Sub. 5), SARÀ NECESSARIO CHE I PROPRIETARI DI QUESTI ULTIMI CHIEDANO LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÚ DI PASSAGGIO.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità degli immobili in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo del Vallo (CS), è stato possibile reperire: la concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 2 del 07/01/1986 e l'agibilità n. 8 del 05/12/2004 (vedi "*Allegato B - Concessione Edilizia e Agibilità*").

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili **N. 2**,

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA FAUSTO GULLO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO Via Fausto Gullo 1, della superficie commerciale di **184,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria, sito nel Comune di San Lorenzo Del Vallo (CS).

Detto appartamento si articola su un unico livello (piano terra) ed è costituito da: anti-entrata, cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, corridoio e portico esterno. Inoltre è presente sul lato Ovest una tavernetta non comunicante con gli altri locali dell'abitazione.

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

L'appartamento presenta due ingressi. L'ingresso principale, costituito da un portone in legno a due ante con sopraluce ed un infisso in alluminio e vetro sempre a due ante con sopraluce sulla parte esterna, è ubicato sul lato Sud, mentre quello secondario si trova sul lato Ovest, e vi si accede dopo aver attraversato l'atrio del vano scala comune (BCNC). Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,80 metri. L'altezza netta interna è di circa 2,93 metri. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nell'anti-entrata è presente un climatizzatore per il riscaldamento ed il raffrescamento, mentre nel soggiorno pranzo è presente una stufa. Sulla parte inferiore di alcune pareti sono presenti tracce di umidità e porzioni di intonaci deteriorati.

La tavernetta presenta un ingresso autonomo costituito da una porta in metallo a quattro ante del tipo carrabile. La tavernetta presente una cucina in muratura rivestita in mattonelle di ceramica. Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Per l'illuminazione sono presente delle lampade al neon. L'altezza netta interna della tavernetta è di circa 3,09 metri. Sulla parte inferiore delle pareti sono presenti ampie tracce di umidità dovuti a risalita capillare e deterioramento degli intonaci.

Per quanto concerne il portico, non è comunicante con gli interni e presenta la pavimentazione in cemento.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,93 - 3,09.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 495 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Fausto Gullo, 1 - San Lorenzo del Vallo (CS), piano: T,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Foto 1 - Esterni

Foto 2 - Interni (soggiorno-pranzo)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - Tarsia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Alarcon,

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

Chiesa di San Lorenzo Martire..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura ordinaria, sito nel Comune di San Lorenzo Del Vallo (CS).

Detto appartamento si articola su un unico livello (piano terra) ed è costituito da: anti-entrata, cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, corridoio e portico esterno. Inoltre è presente sul lato Ovest una tavernetta non comunicante con gli altri locali dell'abitazione.

L'appartamento presenta due ingressi. L'ingresso principale, costituito da un portone in legno a due ante con sopraluce ed un infisso in alluminio e vetro sempre a due ante con sopraluce sulla parte esterna, è ubicato sul lato Sud, mentre quello secondario si trova sul lato Ovest, e vi si accede dopo aver attraversato l'atrio del vano scala comune (BCNC). Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,80 metri. L'altezza netta interna è di circa 2,93 metri. Nella cucina è presente un caminetto del tipo tradizionale. Nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nell'anti-entrata è presente un climatizzatore per il riscaldamento ed il raffrescamento, mentre nel soggiorno pranzo è presente una stufa. Sulla parte inferiore di alcune pareti sono presenti tracce di umidità e porzioni di intonaci deteriorati.

La tavernetta presenta un ingresso autonomo costituito da una porta in metallo a quattro ante del tipo carrabile. La tavernetta presente una cucina in muratura rivestita in mattonelle di ceramica. Le pavimentazione sono costituite da mattonelle di tipo ceramico e l'ambiente è completo di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile. Per l'illuminazione sono presente delle lampade al neon. L'altezza netta interna della tavernetta è di circa 3,09 metri. Sulla parte inferiore delle pareti sono presenti ampie tracce di umidità dovuti a risalita capillare e deterioramento degli intonaci.

Per quanto concerne il portico, non è comunicante con gli interni e presenta la pavimentazione in cemento.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le condizioni generali risultano nel complesso buone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

Superficie commerciale appartamento	175,00	x	100 %	=	175,00
Superficie commerciale portico (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale portico (oltre i 25 Mq)	7,00	x	10 %	=	0,70
Totale:	**207,00**				**184,45**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,45	x	425,00	=	**78.391,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.391,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.391,25**

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA FAUSTO GULLO 1

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SAN LORENZO DEL VALLO Via Fausto Gullo 1, della superficie commerciale di **371,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno edificabile situato in zona B1 di completamento del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di San Lorenzo del Vallo.

Detto terreno costituisce la corte del fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura (vedi "*Corpo A*") e risulta essere completamente recintato. Per l'accesso sono presenti due cancelli pedonali metallici ed un cancello scorrevole metallico carrabile.

Per la zona B1 di completamento, il Programma di Fabbricazione di San Lorenzo del Vallo riporta

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

quanto segue:

- *Ib* = 15000 Mc/ha
- *Ut* = 2500 Mq/ha
- *If* =2,00 Mc/Mq
- *Uf* = 0,25 Mq/Mq
- *Altezza max* = 7,50 m
- *Distanza da muri ciechi* = 7,5 m
- *Distanza da muri finestrati* = 7,5 m
- *Distanza dal confine del lotto* = 3,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 495 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 371 mq, indirizzo catastale: Via Fausto Gullo - San Lorenzo Del Vallo, piano: T,

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Pianeggiante

Foto 1

Foto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese - Terranova da Sibari - Tarsia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Alarcon, Chiesa di San Lorenzo Martire..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

Terreno edificabile situato in zona B1 di completamento del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di San Lorenzo del Vallo.

Detto terreno costituisce la corte del fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della procedura (vedi "*Corpo A*") e risulta essere completamente recintato. Per l'accesso sono presenti due cancelli pedonali metallici ed un cancello scorrevole metallico carrabile.

Per la zona B1 di completamento, il Programma di Fabbricazione di San Lorenzo del Vallo riporta quanto segue:

- *Ib* = 15000 Mc/ha
- *Ut* = 2500 Mq/ha
- *If* =2,00 Mc/Mq
- *Uf* = 0,25 Mq/Mq
- *Altezza max* = 7,50 m
- *Distanza da muri ciechi* = 7,5 m
- *Distanza da muri finestrati* = 7,5 m
- *Distanza dal confine del lotto* = 3,75 m.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	371,00	x	100 %	=	371,00
Totale:	**371,00**				**371,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	371,00	x	40,00	=	**14.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.840,00**

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Informazioni attinte in loco - Pubblicazioni online

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	184,45	0,00	78.391,25	78.391,25
B	terreno residenziale	371,00	0,00	14.840,00	14.840,00
				93.231,25 €	**93.231,25 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
ATTENZIONE. NOTA BENE: il fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. oggetto della presente procedura è costituito da altri subalterni, Sub. 4 e Sub. 5, di proprietà dei debitori esecutati catastalmente identificati con la categoria F/4 in corso di definizione, che NON risultano essere oggetto del presente pignoramento immobiliare. Pertanto, **in caso di vendita del compendio immobiliare oggetto della presente procedura**, che comprende sia l'appartamento al piano terra (Corpo A), sia la corte che circonda il fabbricato (Corpo B), **PER POTER ACCEDERE A DETTI SUBALTERNI (Sub. 4 e Sub. 5), SARÀ NECESSARIO CHE I PROPRIETARI DI QUESTI ULTIMI CHIEDANO LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÚ DI PASSAGGIO.**

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: **€. 93.231,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797

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**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.231,25**

data 05/04/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38dbbbc4decfad8cc96721b7f7ab2797