TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avvocato Sonia Gabellone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2023

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fabio Vitale

CF:VTLFBA85P29B774S
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) Via Antonio de Florio
telefono: 3884382216
email: geom.vit@gmail.com
PEC: fabio.vitale1@geopec.it

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO ALLO IONIO C/DA SALICETTI SNC, della superficie commerciale di **179,74** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
Tutto l'appartamento è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, I bagni sono rivestiti con materiale ceramico e sono dotati di tutti i pezzi sanitari. La pavimentazione è in gres porcellanato a scacchi di colore scuro e chiaro mentre nella zona pranzo è in gress di colore chiaro.
Le porte interne sono di colore chiaro mentre gli infissi interni sono in alluminio doppio vetro ed infissi esterni con persiane.
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di Split a parete caldo/freddo, è istallato un scaldino per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90 MT.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 88 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: C/DA SALICETTI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.
A.1 **albergo**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**179,74 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.523,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.523,20**
Data della valutazione:	**14/12/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 25413 Registro Generale 39964
Pubblico ufficiale LABONIA GUGLIELMO Repertorio 12347/4321 del 30/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/04/2019 - Registro Particolare 769 Registro Generale 9283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2394/2017 del 19/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 7512 Registro Generale 9286
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 135 del 21/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/05/2022 - Registro Particolare 11436 Registro Generale 13955
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 135 del 21/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA SIG.RA ***DATO OSCURATO*** RISULTA ESSERE USUFRUTTUARIA.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIIA **N. 2124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE VILLA PLURIFAMILIARE, rilasciata il 26/01/1978 con il n. 2124 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

PER RENDERE IL BENE VENDIBILE, I VANI REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONE DEVONO ESSERE DEMOLITI. LE SPESE INDICATE SONO RELATIVE AL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI. SI SPECIFICA CHE NELLA STIMA DEL BENE, IL SOTTOSCRITTO CTU NON TERRA' CONTO DEI VANI ABUSIVI MA, VALUTA IL BENE AL NETTO DELLA DEMOLIZIONE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

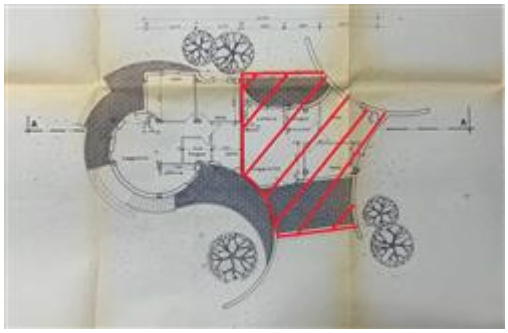
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AUMENTO VOLUMETRICO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO. UN VANO ADIBITO A BAGNO, UN VANO ADIBITO A PRANZO, UN VANO ADIBITO A RIPOSTIGLIO E UNA PISCINA ESTERNA REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONE

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE SCIA IN SANATORIA PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI: €.516,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €.60,00
- ONORARIO TECNICOPER REDAZIONE SCIA IN SANATORIA: €.3.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTA IL VANO RIPOSTIGLIO CHE RISULTA ESSERE ABUSIVO QUINDI OGGETTO DI DEMOLIZIONE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

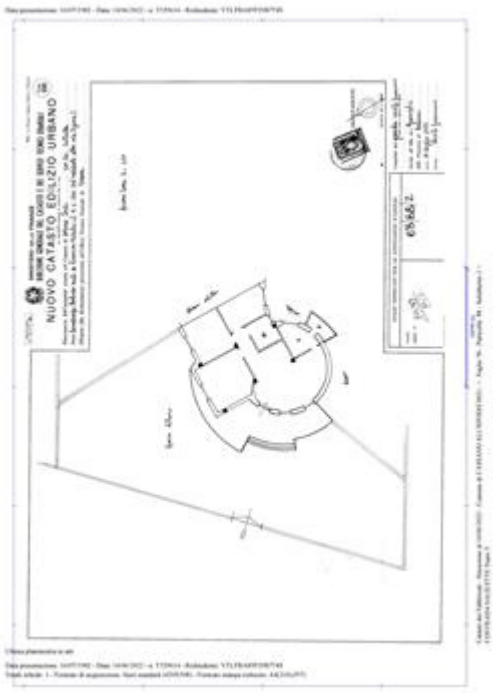
Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA): €.50,00
- ONORARIO TECNICO: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a VANO RIPOSTIGLIO

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO C/DA SALICETTI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO C/DA SALICETTI SNC, della superficie commerciale di **179,74** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
Tutto l'appartamento è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, I bagni sono rivestiti con materiale ceramico e sono dotati di tutti i pezzi sanitari. La pavimentazione è in gres porcellanato a scacchi di colore scuro e chiaro mentre nella zona pranzo è in gress di colore chiaro.
Le porte interne sono di colore chiaro mentre gli infissi interni sono in alluminio doppio vetro ed infissi esterni con persiane.
L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di Split a parete caldo/freddo, è istallato un scaldino per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90 MT.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 88 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: C/DA SALICETTI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SCAVI DI SIBARI.

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

COLLEGAMENTI

porto distante 1 KM — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	buono
luminosità:	eccellente
panoramicità:	buono
impianti tecnici:	al di sopra della media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
ABITAZIONE	96,66	x	100 %	=	96,66
TERRAZZO	26,11	x	30 %	=	7,83
CORTE	250,83	x	30 %	=	75,25
Totale:	**373,60**				**179,74**

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTATE- BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 83

Prezzo: 130.500,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni con caratteristiche similari a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra 580,00 €/mq e 870,00 €/mq,e precisamente:

V Ag. Entrate=(580,00€/mq + 870,00€/mq) / 2 = ***€ 725,00 /m2***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,74	x	725,00	=	**130.311,50**
Valore superficie accessori:	0,00	x	725,00	=	**0,00**
					130.311,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 130.311,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 104.249,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio tecnico di COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO, osservatori del mercato immobiliare QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

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;

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

- 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	179,74	0,00	130.311,50	104.249,20
				130.311,50 €	**104.249,20 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.726,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.523,20**

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: **€. 99.523,20**

data 14/12/2023

il tecnico incaricato
Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

TRIBUNALE ONORARIO DI CASTROVILLARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 54/2022

PROCEDIMENTO ESECUTIVO PROMOSSO DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il C.T.U.

Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

[redacted]

[redacted]

[redacted]

QUESITO al bene n. 2

lette le osservazioni alla perizia;

rilevato che le stesse si sostanziano nella circostanza che:

- parte del lotto 1, che l'esperto ha identificato quale bene abusivo, sarebbe di proprietà unicamente della [redacted];

Il bene abusivo, che ricade catastalmente sulla proprietà della [redacted], ha accesso mediante varco dal locale cucina di proprietà della [redacted].

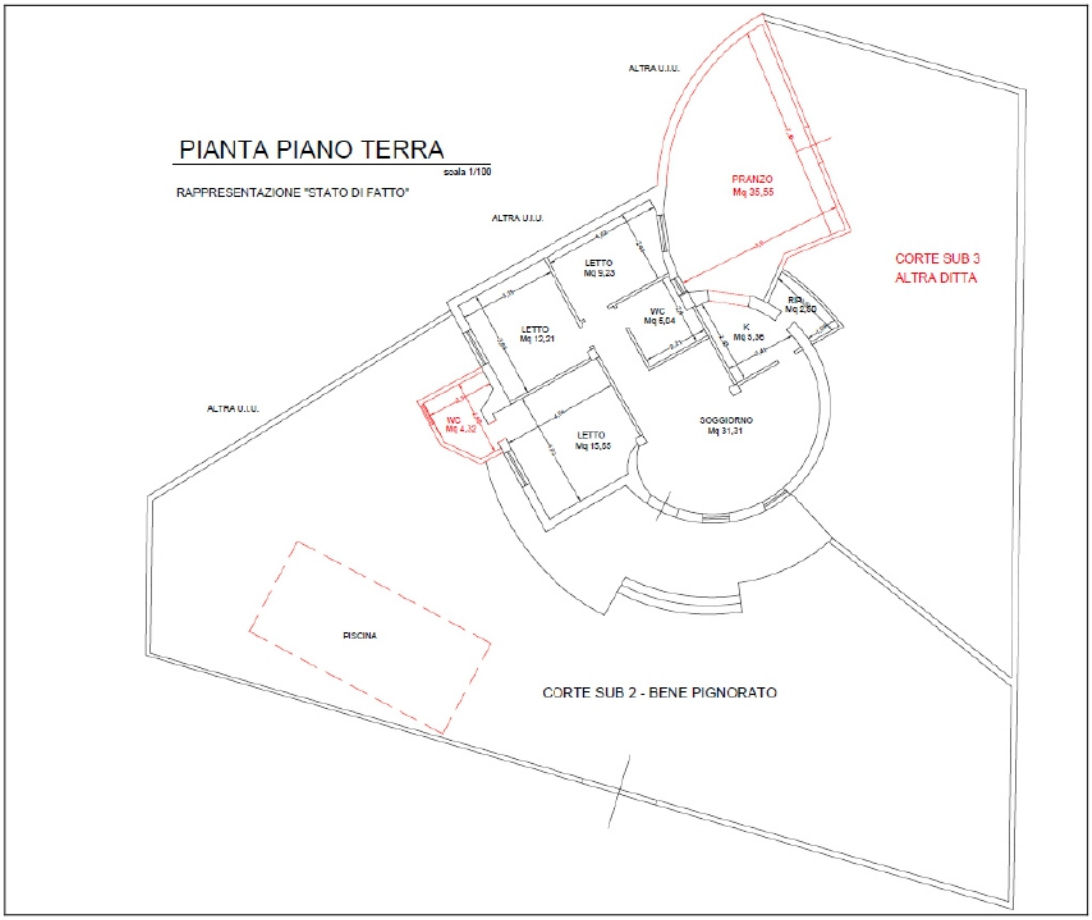
Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

Tale locale, per come evidenziato nelle foto allegate, è parte integrante dell'abitazione in quanto vi è il locale pranzo e le stesse utenze (energia elettrica) sono collegate all'abitazione sub 2.

- non sarebbe stata indicata la presenza di una corte non esclusiva ma in uso a [redacted], alla debitrice e al proprietario del bene censito al foglio 58 plla 88 sub 5, [redacted]
rilevato, pertanto, necessario che l'esperto depositi una relazione integrativa, in cui chiarisca le osservazioni predette ed in particolare evidenzi le modalità di accesso al compendio pignorato;

L'accesso al compendio pignorato, per come si evince dal rilievo fotografico e da planimetria allegata, è garantito da cancello esterno in ferro posto nella proprietà SUB 2 confinante con strada pubblica.
Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna corte in uso comune, nessun varco che dà accesso a questa area (sub 5). Catastalmente, detta corte risulta intestata al [redacted].

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018



Corigliano-Rossano lì 27/02/2024

IL C.T.U.
Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

TRIBUNALE ONORARIO DI CASTROVILLARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 54/2022

PROCEDIMENTO ESECUTIVO PROMOSSO DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il C.T.U.

Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

[redacted]

QUESITO al bene n. 2

- *L'esperto quantifichi gli oneri per procedere alla separazione delle due unità abitative (unità immobiliare pignorata da quella abusiva)*

Per come già specificato in perizia, gli oneri di demolizione non si riferiscono solo alla stanza abusiva che ricade nel terreno di proprietà della [redacted] ma, anche al ripostiglio che ricade nel terreno oggetto di pignoramento. Quindi, per rendere autonoma e vendibile l'unità immobiliare interessata bisogna regolarizzare lo stato dei luoghi (ripostiglio) attraverso la presentazione di pratica Comunale SCIA IN SANATORIA PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI. I costi da affrontare sono i seguenti:

€ 60,00 diritti di segreteria per presentazione SCIA;

€ 516,00 sanzione opera abusiva;

€ 50,00 variazione catastale;

€ 3.500,00 onorario tecnico per presentazione SCIA e DOCFA;

€ 1.164,03 lavori di demolizione ripostiglio e chiusura varco che da accesso alla stanza abusiva (si allega computo).

- *L'esperto chiarisca se [redacted], titolare del sub 3 possa ricavare un ingresso separato dal terreno, sul versante pressochè opposto a quello di accesso del lotto pignorato o se, diversamente possa avvenire unicamente dal lotto pignorato.*

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

Premesso che, da ricerche catastali effettuate, [redacted], titolare del sub 5 e non del sub 3, risulta proprietario di questa particella [redacted]. [redacted] Si fa presente che, non risultano atti pubblici dove il sub 2 debba consentire l'accesso al sub 5. [redacted].

Corigliano-Rossano lì 12/12/2024

IL C.T.U.
Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cfdbc6b1428018

TRIBUNALE ONORARIO DI CASTROVILLARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 54/2022

PROCEDIMENTO ESECUTIVO PROMOSSO DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il C.T.U.

Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a53b1654a0f75c3928aefbf985b5e

QUESITO

- *...l'esperto stimatore, determini il valore di stima del compendio pignorato riducendo il prezzo di stima in ragione dei costi per operare la separazione del compendio pignorato (da parte di un successivo aggiudicatario) con esclusione della cucina abusiva, e quindi determinando il valore di stima della nuda proprietà, sottraendo i costi per effettuare la parete divisoria nonché realizzare i nuovi impianti della zona pignorata...*

Il valore di stima dell'immobile iniziale risulta essere di 130.311,50 €; Per come già specificato nella relazione iniziale, detto valore non tiene conto delle parti abusive e quindi il locale cucina vi è già escluso.
Dal valore sopra indicato, visto il quesito, è necessario sottrarre i costi relativi alla eventuale e futura realizzazione di parete che divide l'immobile oggetto di causa dal locale cucina appartenente ad altra proprietà nonché il presunto costo da sostenere per la realizzazione dei nuovi impianti (gas, impianto elettrico, idrico e fognante). Tali presumibili costi da decurtare si quantificano in € 24.500,00 così suddivisi:

- Realizzazione parete divisoria € 500,00;
- Rifacimento impianto elettrico € 5.000,00;
- Rifacimento impianto idrico e gas € 7.000,00;
- Rifacimento impianto fognante € 12.000,00.

Per i motivi di cui sopra, il nuovo valore di mercato dell'immobile è pari a ***€ 105.811,50*** scaturito da:
Valore di mercato iniziale: € 130.311,500
Costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario: € 24.500,00

di cui:

valore usufrutto (anni 86 usufruttuario) 20%: 21.162.30 €
valore nuda proprietà 80%: 84.649,20 €

Corigliano-Rossano lì 17/10/2025

IL C.T.U.
Geom. Fabio Vitale

Firmato Da: FABIO VITALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a53b1654a0f75c3928aefbf985b5e