



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

REVALEA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Patrizia Stella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Peluso

CF:PLSLSN76S47Z133X

con studio in CASTROVILLARI (CS) C.so Giuseppe Garibaldi, 69

telefono: 3472743055

email: alessandrapeluso@ordineingegnerics.it

PEC: alessandra.peluso.e3283c@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
22/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al piano terra); un appartamento completamente rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo degli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del Sub.10. Le scale presentano alzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredato da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro 3), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare

Stella sede Castrovillari (CS) Repertorio n.1394 Voltura n.9972.1/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -1.082,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -1.082,00
Data della valutazione:	29/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Nell'appartamento in oggetto vi risiedono stabilmente i genitori degli esecutati, ovvero i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre al presente atto di pignoramento non vi sono altri gravami presenti, per come accertato dalla visura ipotecaria allegata alla presente relazione (Allegato 1)

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:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 5421

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 199 del 14/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

In merito all'appartenenza dei beni nell'ultimo ventennio si specifica che:

La quota di 1/1 del terreno su cui è stato realizzato l'edificio in cui ricadono gli immobili eseguiti, terreno già distinto in Catasto al Foglio 33 Particella 203, è pervenuto al sig. [REDACTED] dai [REDACTED] in virtù di atto di compravendita redatto dal notaio dott.ssa Maria Ferrari Graziadio, il 03/07/1980, registrato a Castrovillari al n.710, trascritto a Cosenza il 25/07/1980 ai nn. 15009 R.G. e 195057 R.P.;

La quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.10 è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5230 R.G. e 4262 R.P.;

La quota di 1/1 dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub. 4 e la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.9 sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5232 R.G. e 4264 R.P.

Tutto quanto sopra esposto per come riportato nel Certificato Storico-Ipotecaria Ventennale redatto dal notaio dott. Mario Sculco, notaio in Isola Capo Rizzuto, presente in atti, e per come riportato nella Visura Storica, allegato alla presente relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.115/03 N. Prot. n. 4247, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione abusiva di un piano terra e un primo piano di un fabbricato sito alla via G. La Pira del Comune di Saracena (CS), presentata il 30/09/1986.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra e primo piano

Perizia Giurata N. n.721, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Verifica di un fabbricato a n.4 paini fuori terra, presentata il 02/05/1986

Permesso di costruire in sanatoria n.28/04 N. **Prot. n.1260**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di realizzazione abusiva di n.2 appartamenti posti al secondo e terzo piano di un fabbricato ubicato in via G. La Pira comune di Saracena (CS), rilasciata il 25/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo e terzo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla pertinenza del lotto in oggetto sussistono delle piccole difformità per quanto riguarda le dimensioni del servizio igienico, che si presentano maggiori rispetto agli elaborati progettuali, e in merito al numero di finestre, in quanto due sono state chiuse ed una è stata trasformata in una porta finestra. Inoltre un ingresso laterale alla tavernetta è stato trasformato in finestra.

A livello di elaborato catastale nell'ambiente soggiorno non è stato riportato una porta-finestra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pertinenza presenta alcune difformità per quanto riguarda le aperture e le dimensioni del servizio igienico e per quanto riguarda le aperture dell'ambiente principale. Inoltre nel Sub.10 su una porzione di balcone è stato realizzato un volume in più, con elementi metallici e vetro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed oneri di sanatoria da quantificabili all'affidamento d'incarico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pertinenza presenta alcune difformità per quanto riguarda le aperture e le dimensioni del servizio igienico e per quanto riguarda le aperture dell'ambiente principale; inoltre nei grafici riportanti l'appartamento non è stata inserita una porta/finestra nell'ambiente soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA : €.1.082,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una porzione di balcone afferente al Sub.10, appartamento posto al primo piano, presenta un volume aggiuntivo costituito da una chiusura in alluminio e vetro

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

Costi di regolarizzazione:

- I costi di regolarizzazione sono da valutarsi all'atto dell'affidamento dell'incarico

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

BENI IN SARACENA VIA GIORGIO LA PIRA (ATTUALMENTE VIALE DEL LAVORO)

N.3)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al piano terra); un appartamento e rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo degli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del Sub.10. Le scale presentano alzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredata da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro 3), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare Stella sede Castrovillari (CS) Repertorio.1394 Voltura n.9972.1/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castrovillari, Comune di Morano Calabro, Comune di Firmo, Comune di Lungro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La collocazione dell'immobile gode di un ottimo panorama.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nello specifico l'appartamento di circa 165mq oltre i balconi si sviluppa sul primo piano dell'immobile precedentemente descritto. L'ingresso immette in un comodo disimpegno/corridoio da cui si ha accesso alle varie stanze. Nello specifico vi è una comoda ed ampia cucina/sala da pranzo collegata con il soggiorno mediante un'apertura ad arco in cui è posta una comoda porta a soffietto per separare gli spazi; tali ambienti sono dotati di finestre e porte finestre con accesso ai balconi. Ci sono inoltre due servizi igienici e tre camere da letto. Il servizio igienico principale è dotato di WC, bidet, lavabo con mobiletto ad incasso e vasca da bagno ad angolo; il servizio igienico secondario è dotato di WC, bidet, lavabo, doccia con cabina in PVC, vaschetta/lavatoio, lavatrice e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. I bagni sono pavimentati con mattonelle in gres ceramico, con

rivestimento in mattonelle ceramiche delle superfici verticali per circa due metri e le restanti superfici, compresa l'intradosso del solaio, tinteggiate. La camera da letto principale è illuminata ed areata da una porta-finestra con affaccio su un balcone, mentre nella altre stanze vi è la presenza di finestre per l'illuminazione e l'areazione. Gli infissi esterni sono in alluminio, i battenti esterni, ed alluminio e vetro i battenti interni; le porte interne sono in legno di buona fattura e ben mantenute; anche il portoncino d'ingresso, ad un battente e mezzo, è in legno di buona fattura. Tutte le stanze sono pavimentate con mattonelle in gres ceramico, si presentano completamente tinteggiate e rifinite. L'appartamento è dotato di postazione citofonica, di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio elettati; inoltre nella cucina è presente un camino a legna. Tutti i balconi presenti sono in aggetto con ringhiera metallica ed in uno, quello afferente al soggiorno, è stata posta una superfetazione, ovvero parte dello stesso è stato chiuso con elementi in alluminio e vetro, creando dunque un volume aggiuntivo. Tale volume in più non è presente nelle documentazione comunale né in quella catastale, pertanto necessita di una sanatoria.

Nell'insieme l'appartamento è completamente arredato, ben mantenuto, in ottimo stato.

Come pertinenza dell'appartamento, al piano terra è posta una cantina/tavernetta di circa 55mq, con annesso servizio igienico; anche questa utilizzata correntemente dai genitori degli esecutati. Tale accessorio è costituito da un unico grande ambiente completamente rifinito, con pavimentazione, tinteggiatura, caminetto, punto citofonico e impianto elettrico ed idrico domestico. A completamento di tale ambiente vi è pure in servizio igienico composto da un lavabo con mobiletto, WC, Bidet, doccia con cabina in alluminio e vetro. Tale pertinenza presenta alcune difformità che andrebbero regolarizzate sia a livello catastale che a livello di conformità edilizia; infatti lo spazio dedicato al servizio igienico ha dimensioni maggiori rispetto alle piante estratte da catasto, quest'ultimo presenta una finestra per l'areazione e l'illuminazione che in pianta non è riportata, inoltre nell'ambiente principale risultano mancanti due finestre, mentre una finestra centrale alla stanza è stata trasformata in porta-finestra di dimensioni più piccole rispetto alla finestra originaria e l'ingresso laterale alla stanza è stato trasformato in finestra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infisso a persiana e infisso con profilato e vetro realizzati in Alluminio e alluminio-vetro

nella media 

infissi interni: Portoncino d'ingresso e porte interne realizzati in Legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico

nella media 

portone di ingresso: Portone d'ingresso all'edificio realizzato in Alluminio e vetro

nella media 

scaie: Alzata e pedata con rivestimento in Marmo

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: Citofono parla-ascolta

nella media 

elettrico: Impianto domestico

nella media 

idrico: Impianto domestico

nella media 

termico: Impianto di termosifoni più caminetto

nella media 



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	165,00	x	100 %	=	165,00
Balconi	30,00	x	100 %	=	30,00
Cantina/Tavernetta	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	250,00				250,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Appartamento posto al primo piano

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro)

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.475,00 pari a 415,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.475,00 pari a: 415,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.475,00 pari a: 415,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Superficie balconi

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro)

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.225,00 pari a 207,50 Euro/mq

Valore Ctu: 6.225,00 pari a: 207,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.225,00 pari a: 207,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Cantina/tavernetta

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.825,00 pari a 415,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.825,00 pari a: 415,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.825,00 pari a: 415,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente tipologie Abitazioni di Tipo Economico a destinazione residenziale, considerando il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Per quanto riguarda la superficie dei balconi è stato assunto il valore del 50% dell'importo medio sopra considerato, in relazione al minor utilizzo che se ne può trarre. In merito alla cantina/tavernetta, anche per questa si è assunto il valore relativo a tipologie Abitazioni di Tipo Economico e destinazione residenziale, come per l'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	250,00	x	390,10	=	97.525,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.525,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un Appartamento con annessa pertinenza, ricadente in un fabbricato destinato a civile abitazione; di per sé costituisce un unico lotto di vendita.

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di Tipo Economico nello stato di Conservazione Normale, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Come fonte si utilizzano i dati forniti dall'Agenzia

delle Entrate in quanto in ogni caso le Quotazioni Immobiliari da loro fornite si basano su valori di scala più vasta, poiché considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	250,00	0,00	97.525,00	0,00
				97.525,00 €	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, appartamento e cantina/tavernetta, è accatastato come un unico corpo il cui utilizzo viene fatto congiuntamente. Per come si presentano e per l'utilizzo che se ne fa sarebbe opportuno considerarli come un unico lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.082,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.082,00**

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: **€. -1.082,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
22/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al paio terra); un appartamento completamente rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo per gli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del Sub.10. Le scale presentanoalzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredata da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 375 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 43, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro 3), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare Stella sede Castrovillari (CS) Repertorion.1394 Voltura n.9974.1/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **0,00**

Data della valutazione: **29/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Il magazzino in oggetto è correntemente utilizzato dai genitori degli esecutati, ovvero i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre al presente atto di pignoramento non vi sono altri gravami presenti, per come accertato dalla visura ipotecaria allegata alla presente relazione (Allegato 1)

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:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 5421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 199 del 14/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

In merito all'appartenenza dei beni nell'ultimo ventennio si specifica che:

La quota di 1/1 del terreno su cui è stato realizzato l'edificio in cui ricadono gli immobili eseguiti, terreno già distinto in Catasto al Foglio 33 Particella 203, è pervenuto al sig. [REDACTED] dai [REDACTED] in virtù di atto di compravendita redatto dal notaio dott.ssa Maria Ferrari Graziadio, il 03/07/1980, registrato a Castrovillari al n.710, trascritto a Cosenza il 25/07/1980 ai nn. 15009 R.G. e 195057 R.P.;

La quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.10 è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5230 R.G. e 4262 R.P.;

La quota di 1/1 dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub. 4 e la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.9 sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5232 R.G. e 4264 R.P.

Tutto quanto sopra esposto per come riportato nel Certificato Storico-Ipotecaria Ventennale redatto dal notaio dott. Mario Sculco, notaio in Isola Capo Rizzuto, presente in atti, e per come riportato nella Visura Storica, allegato alla presente relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.115/03 N. **Prot. n. 4247**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione abusiva di un piano terra e un primo piano di un fabbricato sito alla via G. La Pira dei Comune di Saracena (Cosenza), presentata il 30/09/1986.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra e primo piano

Perizia Giurata N. **n.721**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Verifica di un Fabbricato a n.4 piani fuori terra, presentata il 02/05/1986

Permesso di costruire in sanatoria n.28/04 N. **Prot. n. 1260**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di realizzazione abusiva di n.2 appartamenti posti al secondo e terzo piano di un fabbricato ubicato in via G. La Pira Saracena (CS), rilasciata il 25/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo e terzo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SARACENA VIA GIORGIO LA PIRA (ATTUALMENTE VIALE DEL LAVORO
N.3)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al paio terra); un appartamento completamente rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo per gli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del

Sub.10. Le scale presentanoalzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredato da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 375 cm. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 43, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro 3), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare Stella sede Castrovillari (CS) Repertorio n.1394 Voltura n.9974.1/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castrovillari, Comune di Morano Calabro, Comune di Firmo, Comune di Lungro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un magazzino posto al piano terra dell'immobile sopra descritto, con accesso diretto alla via principale, ovvero Viale del Lavoro. Rispetto all'intero corpo di fabbrica è posto centralmente, pertanto confina da un lato con l'androne d'ingresso e il vano scala che consente l'accesso agli appartamenti, e dall'altro con altro box/magazzino di proprietà terzi. L'ingresso da Viale del Lavoro è di tipo carrabile, protetto con un'unica saracinesca metallica con apertura elettrica. A tale unità immobiliare si accede, tramite una porta in legno, anche dall'androne principale dell'immobile. Il magazzino è completamente intonacato, pavimentato, completo di porta laterale in legno e saracinesca principale metallica; è dotato di un minimo di impianto elettrico per le luci, le prese di corrente e l'apertura della saracinesca. Risulta ben illuminato ed areato, in un buono stato di conservazione.

Sul muro laterale adiacente all'altro magazzino (di proprietà terzi non interessato dalla procedura) è posta una porta a soffietto in PVC che collega i due locali; tale elemento di collegamento non inficia in alcun modo la vendita e non ostacola la procedura, in quanto può essere semplicemente chiusa con qualche blocco in laterizio e cemento.

Allo stato attuale vi è la presenza di alcuni elementi d'arredo più o meno ingombranti di proprietà del [REDACTED] in quale utilizza il locale per depositare oggetti e derrate alimentari.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Mattonella in granigliato di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Saracinesca metallica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> Dotazione di impianto elettrico minimo per la tipologia considerata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Box singolo	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Box singolo posto al piano terra con accesso diretto dalla strada principale

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente viale del lavoro)

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.620,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.620,00 pari a: 340,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.620,00 pari a: 340,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente tipologie Box per insediamenti a destinazione residenziale, considerando il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,00	x	340,00	=	14.620,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.620,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un garage/box, ricadente in un fabbricato destinato a civile abitazione; di per se costituisce un unico lotto di vendita.

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Box nello stato di Conservazione Normale, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Come fonte si utilizzano i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in quanto in ogni caso le Quotazioni Immobiliari da loro fornite si basano su valori di scala più vasta, poiché considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	43,00	0,00	14.620,00	0,00
				14.620,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
22/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al piano terra); un appartamento completamente rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo degli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del Sub.10. Le scale presentanoalzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredata da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seconda, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro), piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare Stella sede Castrovillari (CS) Repertorio.1394

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.350,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.350,30
Data della valutazione:	29/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il subalterno del lotto in questione è di proprietà del sig. [REDACTED] poichè trattasi di un immobile completamente rustico con la sola presenza dei muri perimetrali, risulta sgombero e non utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre al presente atto di pignoramento non vi sono altri gravami presenti, per come accertato dalla visura ipotecaria allegata alla presente relazione (Allegato 1)

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:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 4472 Registro Generale 5421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 199 del 14/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

In merito all'appartenenza dei beni nell'ultimo ventennio si specifica che:

La quota di 1/1 del terreno su cui è stato realizzato l'edificio in cui ricadono gli immobili eseguiti, terreno già distinto in Catasto al Foglio 33 Particella 203, è pervenuto al sig. [REDACTED] dai [REDACTED] in virtù di atto di compravendita redatto dal notaio dott.ssa Maria Ferrari Graziadio, il 03/07/1980, registrato a Castrovillari al n.710, trascritto a Cosenza il 25/07/1980 ai nn. 15009 R.G. e 195057 R.P.;

La quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.10 è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5230 R.G. e 4262 R.P.;

La quota di 1/1 dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub. 4 e la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile identificato al Catasto al Foglio 33 Particella 203 Sub.9 sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di donazione redatto dal notaio dott.ssa Stella Altomare in data 21/02/2022, repertorio 1394/983 trascritto a Cosenza il 23/02/2022 ai nn. 5232 R.G. e 4264 R.P.

Tutto quanto sopra esposto per come riportato nel Certificato Storico-Ipotecaria Ventennale redatto dal notaio dott. Mario Sculco, notaio in Isola Capo Rizzuto, presente in atti, e per come riportato nella Visura Storica, allegato alla presente relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in Sanatoria n.115/03 **N. Prot. n. 4247**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione abusiva di un piano terra e di un primo piano di un fabbricato sito alla via G. La Pira del Comune di Saracena, presentata il 30/09/1986.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra e primo piano

Perizia Giurata **N. n.721**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Verifica di un Fabbricato a n.4 piani fuori terra, presentata il 02/05/1986

Permesso di costruire in sanatoria n. 28/04 **N. Prot. n. 1260**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di realizzazione abusiva di n.2 appartamenti posti al secondo e terzo piano di un fabbricato ubicato in via G. La Pira Saracena (CS), rilasciata il 05/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo e terzo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SARACENA VIA GIORGIO LA PIRA (ATTUALMENTE VIALE DEL LAVORO
N.3)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARACENA Via Giorgio La Pira (attualmente Viale del Lavoro n.3), della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito da n.4 piano fuori terra; di cui un piano terra, primo e secondo piano, oltre una mansarda abitabile. L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, poi condonato negli anni successivi con due concessioni in sanatoria, la prima per il piano terra ed il primo piano, la seconda per il secondo ed il terzo piano; la sanatoria è corredata da annessa perizia giurata che ne attesta l'idoneità statica. Dai documenti estratti presso UU.TT. del Comune di Saracena si evince che è stato realizzato con travi e pilastri in c.a. che all'atto della sanatoria non presentava lesioni nè criticità. Da un punto di vista della distribuzione l'intero edificio è formato da n.2 magazzini al piano terra, di cui uno è appunto il Sub.4, più una cantina/tavernetta di pertinenza del Sub.10 (sempre al piano terra); un appartamento completamente rifinito al primo piano ovvero il Sub. 10 in cui risiedono stabilmente i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] genitori degli esecutati; un appartamento posto al secondo piano in corso di definizione, sub.9 di proprietà del sig. di [REDACTED] ed una mansarda abitabile di proprietà terzi.

L'involucro esterno dell'edificio è completamente rifinito, con intonaco, infissi in alluminio solo negli appartamenti abitati, tetto completo di pluviali e discendenti oltre a canne fumarie a servizio degli appartamenti abitati, ringhiere metalliche sui balconi, solo degli appartamenti abitati, saracinesche metalliche dei magazzini; portone principale in alluminio, postazione citofonica e cassetta delle lettere.

L'accesso sia alle abitazioni che ai magazzini avviene direttamente da Viale del Lavoro. Il portone d'ingresso principale è costituito da elementi di alluminio e vetro; questo immette in un comodo vano ingresso comune, con pavimentazione in marmo, tinteggiatura alle pareti, lampadario e alloggio per i contatori. In questo ambiente sono collocate le scale di collegamento ai vari piani ed inoltre vi è una porta che da accesso al magazzino Sub.4 ed un'altra che immette alla cantina/tavernetta pertinenza del Sub.10. Le scale presentanoalzata e pedata rivestite in marmo; tutto il loro sviluppo è corredata da luci, corrimano e ringhiera in elementi metallici ed alluminio; sono completamente tinteggiate e rifinite; sono dotate inoltre di finestre, in alluminio e vetro, che garantiscono ottima areazione ed

illuminazione.

L'intero immobile infine è completato da un bene comune non censibile Sub.7 ovvero corte condominiale, protetta da recinzione con un cancello pedonale ed uno carrabile, dove sul lato carrabile una buona parte della corte è completata da tettoia. Tale corte si presenta parte pavimentata e parte ad aiuola e verde di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seconda, scala unica scala per i tre livelli, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 203 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro), piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/02/2022 Pubblico ufficiale Altomare Stella sede Castrovillari (CS) Repertorio n.1394

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Castrovillari, Comune di Morano Calabro, Comune di Firmo, Comune di Lungro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento di circa 165mq, posto al secondo piano dell'immobile prima descritto. Presenta in comune con l'intero fabbricato l'androne d'ingresso ed il vano scala. Il bene pignorato nella sua parte interna è completamente allo stato rutico senza intonaci, nè massetto, nè alcun tipo di pavimentazione. Non sono presenti le divisioni, nè tanto meno è presente alcun tipo di impianto. La porta d'ingresso è costituita da un foglio di legno truciolato compattato incernierato al telaio. I balconi in aggetto non presentano ringhiere; sia le finestre che le porte finestre, sono chiuse con blocchi forati, rimane aperta solo una per consentire areazione ed illuminazione.

Per come descritto il bene risulta essere libero e sgombero da qualsivoglia oggetto.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento rustico	165,00	x	100 %	=	165,00
Balconi rustici	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	195,00				195,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Appartamento rustico posto al secondo piano

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente Viale del Lavoro)

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.237,50 pari a 207,50 Euro/mq

Valore Ctu: 34.237,50 pari a: 207,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.237,50 pari a: 207,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre I

Descrizione: Balconi rustici afferenti all'appartamento posto al secondo piano

Indirizzo: Via Giorgio La Pira n.3 (Attualmente viale del Lavoro)

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.112,50 pari a 103,75 Euro/mq

Valore Ctu: 3.112,50 pari a: 103,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.112,50 pari a: 103,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente tipologie Abitazioni di Tipo Econominco a destinazione residenziale, considerando il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Di Tale importo è stato assunto il 50%, considerato il fatto che si tratta di un immobile rustico senza divisioni e senza alcun tipo di impianto. Per essere utilizzato quindi va rifinito in tutte le sue parti, ciò non toglie che comunque un rustico può essere in ogni caso commercializzato.

L'appartamento inoltre presenta uno sviluppo di circa 30mq di balconi, i quali essendo anche loro incompleti, sono stati valutati di 1/4 rispetto al valore medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	195,00	x	191,54	=	37.350,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.350,30
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.350,30
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un Appartamento, ricadente in un fabbricato destinato a civile abitazione; di per se costituisce un unico lotto di vendita.

Per la valutazione si è assunto il valore medio di mercato della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicato dall'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2023 relativamente alla Tipologia Abitazioni di Tipo Economico nello stato di Conservazione Normale, considerando quindi il valore medio fra il massimo ed il minimo di mercato. Come fonte si utilizzano i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in quanto in ogni caso le Quotazioni Immobiliari da loro fornite si basano su valori di scala più vasta, poiché considerano un ampio numero di compravendite di beni simili per tipologia, utilizzo e stato di conservazione.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	195,00	0,00	37.350,30	37.350,30
				37.350,30 €	37.350,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di un unico appartamento da cui si accede dal pianerottolo del secondo piano. Completamente rustico senza divisione e senza alcun tipo di finitura, si considera come un unico lotto di vendita.

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: **€. 37.350,30**

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: **€. 37.350,30**

data 29/11/2023

il tecnico incaricato
Alessandra Peluso