



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018 srl

DEBITORE:

=====

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

=====

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. DAVIDE FROIO

CF:FROD71A16D976I

con studio in ROSSANO (CS) VIA MICHELE BIANCHI,50

telefono: 0983513735

email: davidfroio@libero.it

PEC: davide.froio.d7555a@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO (CS) via Vicolo Vito Antonio, n° 10, della superficie commerciale di **195,38 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà (=====)

appartamento a San Lorenzo del Vallo (CS), via vicolo Vito Antonio, n° 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di variabile.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 370 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe u, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro; indirizzo catastale: vico Vito Antonio, piano: terra, intestato a ===== 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: vico Vito Antonio ad est, particella 369 a nord e ovest, particella 119 a sud.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.317,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.900,00
Data della valutazione:	07/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla signora ===== in qualità di proprietario, (**Allegato II**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 05/04/2004 a firma del notaio Stefano Camilleri ai nn. 24057/8607 di repertorio, **iscritta** il **07/04/2004** a Cosenza ai nn. **1267 R.P.** e 10107 R.G., **a favore** di Banca di Credito Cooperativo della Sibaritide - Spezzano Albanese - Società cooperativa a responsabilità limitata, **contro** =====. Importo ipoteca: 75.000,00 euro.

Importo capitale: 50.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita all'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 370, sub 1, (**Allegato VII.a e VII.d**).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da atto esecutivo o cautelare, stipulato il 31/03/2021 a firma del Tribunale Civile di Castrovillari ai nn. 444 di repertorio, **trascritto** il **21/04/2021** a Cosenza ai nn. **8037 R.P.** e 10249 R.G., **a favore** di BCC NPLS 20180 srl, **contro** =====.

La formalità è riferita all'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 370, sub 1, (**Allegato VII.a e VII.h**).

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**

Ulteriori avvertenze:

a seguito della richiesta inoltrata al competente ufficio comunale in data 02/08/2021, (**Allegato VIII**), finalizzata ad acquisire - fra l'altro - notizie relative alla legittimità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo stesso, con Prot. n° 6584 del 07/12/2021, ha riferito soltanto che non risulta alcuna documentazione agli atti dell'Ente, (**Allegato IX.a e IX.b**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

=====

per la **quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata** (dal 20/09/2003), con atto stipulato il 26/08/2003 a firma del notaio Sergio Cappelli ai nn. 28185 di repertorio, **trascritto** il **20/09/2003** a Cosenza ai nn. **17514 R.P.** e 23458 R.G..

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 370, sub 1, (**Allegato VII.a e VII.e**). Con lo stesso atto pervenivano alla



debitrice i diritti di proprietà pari alla quota di 1/4 della corte antistante, censita nel catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 369, (**Allegato VII.a, VII.b e VII.c**).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

=====

per la quota di 1/1 (fino al 09/06/1979).

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 89, estesa 840 mq, (**Allegato VII.e**).

=====

per la **quota di 1/1, in forza di atto di compravendita** (dal 09/06/1979 fino al 20/09/2003), con atto stipulato il 28/05/1979 a firma del notaio Maria Ferrari Graziadio, registrato il 04/06/1979 a Castrovillari, **trascritto il 09/06/1979** a Cosenza ai nn. **170206 R.P.** e 10113 R.G..

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita nel catasto terreni del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio 11, particella 89, estesa 840 mq, (**Allegato VII.e**). Trattasi di fabbricato rurale semi diruto con circostante corte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a seguito della richiesta inoltrata al competente ufficio comunale in data 02/08/2021, (**Allegato VIII**), finalizzata ad acquisire - fra l'altro - notizie relative alla legittimità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo stesso, con Prot. n° 6584 del 07/12/2021, ha riferito soltanto che non risulta alcuna documentazione agli atti dell'Ente, (**Allegato IX.a e IX.b**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nd.

(**Allegato IX.a e IX.b**).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

non risultano agli atti del Comune titoli edilizi abilitativi riguardanti il bene pignorato, (**Allegato IX.a e IX.b**). Tuttavia, l'atto di provenienza del bene, trascritto il 09-06-1979, R.P. 170206, riporta la presenza di un **fabbricato rurale semi diruto** della consistenza catastale di 780 mq con circostante corte, (**Allegato VII.e**).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Non risultano agli atti del Comune titoli edilizi abilitativi riguardanti il bene pignorato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, generata dalla demolizione di gran parte di un tramezzo tra il vano cucina e la camera adiacente, che ha creato un unico ambiente; ulteriore demolizione di gran parte di un tramezzo tra la predetta camera ed il corridoio, (**Allegato IV e VI**).



Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Non risultano agli atti del Comune titoli edilizi abilitativi riguardanti il bene pignorato.

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

BENI IN SAN LORENZO DEL VALLO VIA VICOLO VITO ANTONIO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO DEL VALLO (CS) via Vicolo Vito Antonio, n° 10, della superficie commerciale di **195,38 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà (=====)

appartamento a San Lorenzo del Vallo (CS), via vicolo Vito Antonio, n° 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di variabile.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 370 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria **A/3**, classe u, consistenza 6,5 vani, rendita 302,13 Euro; indirizzo catastale: vico Vito Antonio, piano: terra, intestato a ===== 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: vico Vito Antonio ad est, particella 369 a nord e ovest, particella 119 a sud.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra.



Foto 1: appartamento visto dal vicolo Vito Antonio.



Foto 2: appartamento osservato da corte comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Altomonte, Castrovillari, Spezzano Albanese, Roggiano Gravina, Tarsia). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono



sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Alarcon, Chiesa di San Lorenzo Martire, Castello Jentilino.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 Km	nella media	
autobus distante 200 metri	nella media	
ferrovia distante 6 Km	nella media	
superstrada distante 6 Km	nella media	
aeroporto distante 112 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento a San Lorenzo del Vallo (CS), via vicolo Vito Antonio, 10, (**Allegato III e III***). Esso è costituito da ingresso, corridoio disimpegno, tre camere da letto, di cui una matrimoniale, ampia cucina soggiorno, soggiorno e bagno, (**Allegato IV**). Completano l'unità immobiliare un'ampia veranda, (**Foto n° 8 e n° 9, Allegato X**), una corte esclusiva, (**Foto n° 10, Allegato X**), ed una corte comune recintata adibita a parcheggio, (**Foto n° 2, Allegato X**). La struttura e l'altezza interna di alcuni locali è differente, dal che si deduce che, verosimilmente, l'unità immobiliare sia stata realizzata in epoche diverse, (**Foto n° 6, Allegato X**). Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in gres, rifiniti con intonaco civile e gradevolmente tinteggiati, (**Foto n° 11 e n° 12, Allegato X**). Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica a tutt'altezza, (**Foto n° 7, Allegato X**). Gli infissi sono in alluminio protetti con grate in metallo ad eccezione di quelli di una camera da letto, dove sono in legno e schermati da persiane dello stesso materiale, e del corridoio schermati con persiane in metallo. Le porte sono in legno laminato, quella esterna è dotata di ampia vetrata protetta da scuro in legno, mentre quella che introduce alla veranda è in legno massello. Nel soggiorno è presente un caminetto alimentato a legna, (**Foto n° 3, Allegato X**), nella cucina una stufa a pellet, (**Foto n° 4, Allegato X**), e nell'unità immobiliare è altresì installato un impianto di condizionamento termoigrometrico con tre split, (**Foto n° 12, Allegato X**). Nel complesso l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico ed appare in buone condizioni di manutenzione.



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
Ingresso - corridoio	31,72	x	100 %	=	31,72
bagno	9,53	x	100 %	=	9,53
soggiorno 2	15,13	x	100 %	=	15,13
cucina	16,23	x	100 %	=	16,23
soggiorno 1	20,06	x	100 %	=	20,06
camera da letto	9,33	x	100 %	=	9,33
camera da letto	19,55	x	100 %	=	19,55
camera da letto matrimoniale	28,37	x	100 %	=	28,37
veranda	28,34	x	95 %	=	26,92
corte esclusiva	20,25	x	25 %	=	5,06
ripostiglio	13,47	x	100 %	=	13,47
Totale:	211,98				195,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2021)

Valore minimo: 385,00

Valore massimo: 480,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla categoria A/3.

Agenzia delle Entrate (30/06/2021)

Valore minimo: 1,50

Valore massimo: 1,90

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la categoria A/3.

borsino immobiliare (30/06/2021)

Valore minimo: 412,00

Valore massimo: 451,00

Note: valori di mercato espressi in euro al metro quadrato riferiti alla fascia media.

borsino immobiliare (30/06/2021)

Valore minimo: 1,86

Valore massimo: 2,16

Note: valori unitari del fitto espressi in euro e riferiti al metro quadrato per mese per la fascia media.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la principale fonte di riferimento è stata



individuata nella banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime di locazione e/o vendita attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spazio - temporali.

Le quotazioni prese in considerazione sono riferite al momento in cui è stato stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e ad uno stato di conservazione normale. Il calcolo del valore normale è stato altresì integrato tenendo conto di ulteriori fattori significativi come i prezzi rilevati nella zona e le offerte di vendita o locazione al pubblico diffuse attraverso i media.

Stima del reddito lordo ordinario

Si quantifica il reddito lordo mensile ritraibile dalla locazione dell'u.i. in esame:

$$Rl = [2,10 \text{ €/mq} \times \text{mese}] \times 195,38 \text{ mq} = 410,30 \text{ €/mese};$$

Il reddito lordo annuale ritraibile è pari a:

$$Rl = 410,30 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.923,60 \text{ €/anno}$$

Stima del reddito netto Rn

Esso è dato dal reddito lordo ordinario **RI**, al netto di tutte le spese **S** a carico della proprietà.

Queste ultime (manutenzione, servizi, imposte, ecc.) possono essere forfaitariamente quantificate pari al 30% circa del reddito lordo (si vedano a tal proposito: *Michieli, Realfonzo, Forte, De Rossi*), per cui:

$$Rn = 0,70 \times 4.923,60 \text{ €/anno} = 3.450,00 \text{ €/anno.}$$

Stima del saggio di capitalizzazione ordinario r

Dal rapporto redditi/valore si è ottenuto: $r = 0,0471$ (4,71 %)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	3.450,00
Tasso di capitalizzazione:	4,71%
Valore immobile:	73.248,41

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
caratteristiche di localizzazione (centralità rispetto al centro urbano, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, disponibilità parcheggi)	5.500,00
caratteristiche di posizione (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota, spazi coperti/scoperti)	-1.700,00
caratteristiche tipologiche (finitura interna ed esterna, manutenzione ordinaria e straordinaria, età edificio)	-2.000,00
presenza di corte comune recintata adibita a parcheggio	11.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.548,41
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.548,41

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante criteri reddituali, ovvero capitalizzando il reddito netto medio annuo normale e continuativo ritraibile, mediante il più probabile saggio medio di investimento di quella categoria di immobili alla quale il



bene oggetto di stima fa parte. La stima è stata effettuata mediante l'estrinsecazione dei seguenti cinque passaggi operativi:

- 1) stima del reddito lordo ordinario;
- 2) stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3) stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4) apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- 5) formulazione del giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di San Lorenzo del Vallo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	195,38	0,00	86.548,41	86.548,41
				86.548,41 €	86.548,41 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€ 1.730,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.317,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 12.647,62
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 763,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 6,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.900,00



data 07/01/2022

il tecnico incaricato
Ing. DAVIDE FROIO

