



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Castello Finance s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Fabiola Capparelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ottavio Leone

CF: LNETTV61E01F735N

con studio in MORMANNO (CS) Via San Francesco, 44/2

telefono: 098180068

email: leonegeomottavio@libero.it

PEC: ottavio.leone@geopec.it

tecnico incaricato: Ottavio Leone

Pagina 1 di 80



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
82/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTROVILLARI Via A. Crispi 4, della superficie commerciale di **169,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'Unità Immobiliare rappresenta una abitazione che si sviluppa sull'intero **Primo Piano**, di una Vecchia Palazzina all'interno del centro abitato di Castrovillari con ingresso dal portone comune situato al civico 4 di Via A. Crispi (Traversa della caratteristica e principale Via Roma); detta palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra rispetto al piano stradale di Via Roma e Via Crispi. L'U.I. occupa l'interno Primo Piano delle Particelle Catastali nn. 189 e 871 del Foglio 35, risulta libera per due lati con affaccio su Via Roma (Lato Sud) e Via Crispi (Lato Ovest) e per i restanti lati risulta in aderenza ad altri fabbricati. Si accede all'Unità Immobiliare dall'interno dopo aver percorso una rampa di scale comuni che servono altresì gli altri piani superiori. (L'edificio è privo di ascensore). L'abitazione in questione sviluppa una **Superficie Utile Abitabile di mq. 145,00** ed una Superficie di **mq. 15,50 per Terrazzo e Balconi**. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in muratura di vecchia fattura regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di Mt. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 189 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via A. Crispi 4, piano: 1°, intestato a ***



DATO OSCURATO ***

L'Unità Immobiliare risulta Catastalmente graffata alla P.lla 871 Sub. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,50 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:	€. 127.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.125,00
Data della valutazione:	02/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 18218 Registro Generale 23670
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI Repertorio 1007
del 06/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTROVILLARI(CS)

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:

Il lotto è pervenuto [REDACTED] per:

- Denunciata Successione N° 233 Vol. 9990 Registrata il 09/03/2010 Trascrizione del 15/11/2010 N° 22123 di Formalità, **contro:** [REDACTED] per 1/1 di proprietà sull'immobile Foglio 35 P.III 189 Sub. 11 e 871 Sub. 3 (Graffate), deceduto il 05/03/2009.

- Accettazione Tacita di eredità a rogito del Notaio Sergio cappelli dell'08/09/2017 Rep. 48236 - Trascrizione del 16/03/2021 N° 5255 di Formalità.

Il lotto era pervenuto a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di Proprietà, con atto dell'01/05/1984 Registrato al N° 33 Vol. 265 del 31/10/1984.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alle pratiche edilizie, si fa presente che **non sono stati reperiti** presso l'Ufficio Tecnico Competente e per come da quest'ultimo certificato, atti, concessioni edilizie o quant'altro riferiti a lavori edilizi eseguiti sull'Unità Immobiliare in questione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità edilizia o meno, non avendo recepito nessun documento presso l'Ufficio Competente, nulla può essere confermato. Si può solo confermare che il fabbricato cui fa parte l'Unità Immobiliare in questione è di vecchia costruzione e che comunque per le condizioni cui attualmente si presenta, sicuramente sono stati eseguiti interventi edilizi di miglioramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASTROVILLARI VIA A. CRISPI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI Via A. Crispi 4, della superficie commerciale di **169,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'Unità Immobiliare rappresenta una abitazione che si sviluppa sull'intero **Primo Piano**, di una Vecchia Palazzina all'interno del centro abitato di Castrovillari con ingresso dal portone comune situato al civico 4 di Via A. Crispi (Traversa della caratteristica e principale Via Roma); detta palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra rispetto al piano stradale di Via Roma e Via Crispi. L'U.I. occupa l'interno Primo Piano delle Particelle Catastali nn. 189 e 871 del Foglio 35, risulta libera per due lati con affaccio su Via Roma (Lato Sud) e Via Crispi (Lato Ovest) e per i restanti lati risulta in aderenza ad altri fabbricati. Si accede all'Unità Immobiliare dall'interno dopo aver percorso una rampa di scale comuni che servono altresì gli altri piani superiori. (L'edificio è privo di ascensore). L'abitazione in questione sviluppa una **Superficie Utile Abitabile di mq. 145,00** ed una Superficie di **mq. 15,50 per Terrazzo e Balconi**. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in muratura di vecchia fattura regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di Mt. 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 189 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: Via A. Crispi 4, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'Unità Immobiliare risulta Catastalmente graffata alla P.lla 871 Sub. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

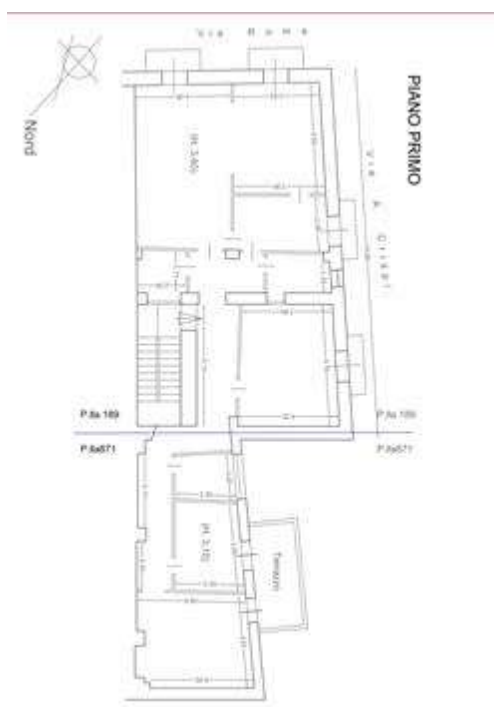
CONSISTENZA:

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	169,50	x	100 %	=	169,50
Totale:	169,50				169,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'abitato di Castrovillari, cittadina quest'ultima che ben si distingue nel circondario della zona Nord Calabria.

Il Comune di Castrovillari è una cittadina situata all'interno del territorio Provinciale di Cosenza che come tutti i paesi dell'estremo sud e nonostante la presenza di attività commerciali, uffici, scuole ed altro, anch'essa subisce, se pur in percentuale più bassa rispetto ai piccoli centri, l'effetto dello svuotamento dei paesi dovuto soprattutto alla mancanza di lavoro stabile e quindi ne consegue l'incremento del fenomeno della disoccupazione. Ciò si ripercuote molto sul mercato immobiliare dove l'offerta si moltiplica annualmente e la Domanda è sempre più in calo.

La zona dove ricade il fabbricato è di tipo Residenziale, risulta completa dal punto di vista urbanistico munita dei servizi di Urbanizzazione primaria. E più che sufficiente dal punto di vista viario in quanto è situata in area piana con strade



abbastanza comode.

Per quanto sopra, all'immobile in questione, gli si può attribuire un grado di commerciabilità che lo colloca in una fascia che va oltre la media, rendendolo **abbastanza appetibile sul mercato**, soprattutto per la sua collocazione centrale.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 750,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Abitazione P. 1°	145,00 x (100%)	mq 145,00	750,00	euro 108.750,00
Terrazzo	8,36 x (25%)	mq 2,10	750,00	euro 1.575,00
Muri Perim. P.1° (22,80x0.50)	11,40 x (100%)	mq 11,40	750,00	euro 8.550,00



Muri Perim. P.1° (ml. 36,90x0.25)	9,20 x (100%)	mq	9,20	750,00	euro	6.900,00
Balcone	7,20 x (25%)	mq	1,80	750,00	euro	1.350,00
	TOTALE	mq.	169,50	750,00	euro	127.125,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,50 x 750,00 = **127.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 750,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%



- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	169,50	0,00	127.125,00	127.125,00
				127.125,00 €	127.125,00 €

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: **€. 127.125,00**

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: **€. 127.125,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
82/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTROVILLARI Via A. Crispi 4, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'Unità Immobiliare rappresenta una abitazione che si sviluppa sull'intero **Secondo Piano**, di una Vecchia Palazzina all'interno del centro abitato di Castrovillari con ingresso dal portone comune situato al civico 4 di Via A. Crispi (Traversa della caratteristica e principale Via Roma); detta palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra rispetto al piano stradale di Via Roma e Via Crispi. L'U.I. occupa l'interno Secondo Piano della Particella Catastale n. 189 del Foglio 35, risulta libera per tre lati con affaccio su Via Roma (Lato Sud), Via Cairoli (Lato Ovest) ed affaccio su distacco con altro fabbricato con il lato Nord, mentre per il restante lato risulta in aderenza ad altri fabbricati. Si accede all'Unità Immobiliare dall'interno dopo aver percorso le rampe di scala comune che prosegue altresì all'altro piano superiore. (L'edificio è privo di ascensore). L'abitazione in questione sviluppa una **Superficie Utile Abitabile di mq. 101,00** ed una Superficie di **mq. 12,50 per Balconi**. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in muratura di vecchia fattura regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) risultano sono di tipo economico/popolare. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 189 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via A. Crispi 4, piano: Secondo



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,20 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:	€. 64.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.460,00
Data della valutazione:	02/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato l'immobile risulta occupato da persona non appartenente alla famiglia della Debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 18218 Registro Generale 23670
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI Repertorio 1007
del 06/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTROVILLARI (CS)

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:

Il lotto è pervenuto a [REDACTED] per:

- Denunciata Successione N° 233 Vol. 9990 Registrata il 09/03/2010 Trascrizione del 15/11/2010 N° 22123 di Formalità,

contro: [REDACTED] per 1/1 di proprietà sull'immobile Foglio 35 P.lla 189 Sub. 6, deceduto il 05/03/2009.

- Accettazione Tacita di eredità a rogito del Notaio Sergio cappelli dell'08/09/2017 Rep. 48236 - Trascrizione del 16/03/2021 N° 5255 di Formalità.

Il lotto era pervenuto a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di Proprietà, con atto dell'01/05/1984 Registrato al N° 33 Vol. 265 del 31/10/1984.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alle pratiche edilizie, si fa presente che **non sono stati reperiti** presso l'Ufficio Tecnico Competente e per come da quest'ultimo certificato, atti, concessioni edilizie o quant'altro riferiti a lavori edilizi eseguiti sull'Unità Immobiliare in questione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità edilizia o meno, non avendo recepito nessun documento presso l'Ufficio Competente, nulla può essere confermato. Si può solo confermare che il fabbricato cui fa parte l'Unità Immobiliare in questione è di vecchia costruzione e che comunque per le condizioni cui attualmente si presenta, sicuramente sono stati eseguiti interventi edilizi di miglioramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CASTROVILLARI VIA A. CRISPI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI Via A. Crispi 4, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'Unità Immobiliare rappresenta una abitazione che si sviluppa sull'intero **Secondo Piano**, di una Vecchia Palazzina all'interno del centro abitato di Castrovillari con ingresso dal portone comune situato al civico 4 di Via A. Crispi (Traversa della caratteristica e principale Via Roma); detta palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra rispetto al piano stradale di Via Roma e Via Crispi. L'U.I. occupa l'interno Secondo Piano della Particella Catastale n. 189 del Foglio 35, risulta libera per tre lati con affaccio su Via Roma (Lato Sud), Via Cairolì (Lato Ovest) ed affaccio su distacco con altro fabbricato con il lato Nord, mentre per il restante lato risulta in aderenza ad altri fabbricati. Si accede all'Unità Immobiliare dall'interno dopo aver percorso le rampe di scala comune che prosegue altresì all'altro piano superiore. (L'edificio è privo di ascensore). L'abitazione in questione sviluppa una **Superficie Utile Abitabile di mq. 101,00** ed una Superficie di **mq. 12,50 per Balconi**. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione, sono rappresentate da struttura portante in muratura di vecchia fattura regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) risultano sono di tipo economico/popolare. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 189 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via A. Crispi 4, piano: Secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.







I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



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	117,20	x	100 %	=	117,20
Totale:	117,20				117,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 550,00 x mq.**



Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)		PARAMETRO euro/mq	VALORE	
Abitazione P. 2°	101,00 x (100%)	mq	101,00	550,00	euro	55.550,00
Muri Perim. P.2° (32,80x0.40)	13,10 x (100%)	mq	13,10	550,00	euro	7.205,00
Balconi	12,50 x (25%)	mq	3,10	550,00	euro	1.705,00
	TOTALE	mq	117,20	550,00	euro	64.460,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,20 x 550,00 = **64.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del



mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 550,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	117,20	0,00	64.460,00	64.460,00
				64.460,00 €	64.460,00 €

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: **€. 64.460,00**

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: **€. 64.460,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
82/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTROVILLARI Viale E. Fermi 8, frazione "Pietà", della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: L'Unità Immobiliare rappresenta all'attualità una abitazione che si sviluppa sull'intero **Piano Terra in parte seminterrato**. Essa fa parte di un fabbricato maggiore con annessa corte esclusiva costituito da due piani entrambi utilizzati ad abitazione. L'intero fabbricato risulta per la maggior parte di nuova costruzione realizzato in ampliamento ad una probabile esistente costruzione più piccola come si può notare dagli allegati grafici ma soprattutto dalla differenza di materiali cui si compongono le strutture portanti. Infatti la maggior parte è costruito in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastrini e Travi) mentre al solo piano terra è presente una esistente costruzione in muratura di vecchia fattura, comunque ad oggi ristrutturata. Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico, non sono stati rilevati atti e date che ne possano certificare sia la costruzione del vecchio né tantomeno della porzione di nuova fattura. Il fabbricato è costruito al di fuori del centro abitato di Castrovillari precisamente alla località cosiddetta "Pietà", all'interno di un lotto di terreno al quale si accede direttamente dalla strada pubblica a mezzo di apposito cancello in ferro installato a raso della S.P. N. 263, attualmente al civico 8 del Viale E. Fermi, come rilevato dalla Toponomastica del Comune. L'U.I. dal punto di vista catastale **non coincide** con quanto attualmente presente in banca dati, ma bensì occupando l'intero Piano Terra ed essendo utilizzabile autonomamente ne costituisce un'unica Unità Immobiliare, e catastalmente fonde i subalterni 1,2 e 3 della Particella n. 471 del Foglio 30. Se pur catastalmente gli attuali subalterni risultano censiti con Categoria "C/2" (Magazzino), l'immobile ha tutte le caratteristiche di una vera e propria abitazione dotata di vani ed accessori più che sufficienti a soddisfarne l'abitabilità, come si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata. La **Superficie Utile Abitabile è pari a mq. 182,50, una Superficie di mq. 29,50 per Deposito (accessorio diretto)** ed una Superficie di mq.



23,00 per Tettoia. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana".

Per come sopra già accennato, le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione sono rappresentate da struttura portante in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi), tamponatura esterna in mattoni regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 471 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pietà, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile non coincide con quanto riportato in Catasto, trattasi infatti dell'intero Piano Terra della P.lla 471 adibita ad Abitazione e non a magazzini per come riportato in visura.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.100,00
Data della valutazione:	02/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alle pratiche edilizie, si fa presente che **non sono stati reperiti** presso l'Ufficio Tecnico Competente (*per come da quest'ultimo certificato*): atti, concessioni edilizie o quant'altro riferiti a lavori edilizi eseguiti sull'Unità Immobiliare in questione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità dell'Unità Immobiliare in oggetto, visto che non sono stati reperiti Atti né ai fini della regolarità edilizia, né certificazioni sugli Impianti ecc..., **non risulta neanche Corrispondente con la Planimetria attualmente presente al Nuovo catasto Edilizio Urbano.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato privo di Titolo Edilizio
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non coincide con quanto riportato in Catasto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Una riproposizione di un nuovo accatastamento con:
Nuovo elaborato planimetrico, planimetria dell'U.I.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- Redazione Elaborato Planimetrico, Nuova Planimetria dell'U.I.: € 1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASTROVILLARI VIALE E. FERMI 8, FRAZIONE "PIETÀ"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CASTROVILLARI Viale E. Fermi 8, frazione "Pietà", della superficie commerciale di **229,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: L'Unità Immobiliare rappresenta all'attualità una abitazione che si sviluppa sull'intero **Piano Terra in parte seminterrato**. Essa fa parte di un fabbricato maggiore con annessa corte esclusiva costituito da due piani entrambi utilizzati ad abitazione. L'intero fabbricato risulta per la maggior parte di nuova costruzione realizzato in ampliamento ad una probabile esistente costruzione più piccola come si può notare dagli allegati grafici ma soprattutto dalla differenza di materiali cui si compongono le strutture portanti. Infatti la maggior parte è costruito in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi) mentre al solo piano terra è presente una esistente costruzione in muratura di vecchia fattura, comunque ad oggi ristrutturata. Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico, non sono stati rilevati atti e date che ne possano certificare sia la costruzione del vecchio né tantomeno della porzione di nuova fattura. Il fabbricato è costruito al di fuori del centro abitato di Castrovillari precisamente alla località cosiddetta "Pietà", all'interno di un lotto di terreno al quale si accede direttamente dalla strada pubblica a mezzo di apposito cancello in ferro installato a raso della S.P. N. 263, attualmente al civico 8 del Viale E. Fermi, come rilevato dalla Toponomastica del Comune. L'U.I. dal punto di vista catastale **non coincide** con quanto attualmente presente in banca dati, ma bensì occupando l'intero Piano Terra ed essendo utilizzabile autonomamente ne costituisce un'unica Unità Immobiliare, e catastalmente fonde i subalterni 1,2 e 3 della Particella n. 471 del Foglio 30. Se pur catastalmente gli attuali subalterni risultano censiti con Categoria "C/2" (Magazzino), l'immobile ha tutte le caratteristiche di una vera e propria abitazione dotata di vani ed accessori più che sufficienti a soddisfarne l'abitabilità, come si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata. La **Superficie Utile Abitabile è pari a mq. 182,50, una Superficie di mq. 29,50 per Deposito (accessorio diretto)** ed una Superficie di **mq. 23,00 per Tettoia**. Questo piano, per i lati scoperti, risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana".

Per come sopra già accennato, le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione sono rappresentate da struttura portante in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi), tamponatura esterna in mattoni regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi) sono di tipo civile.



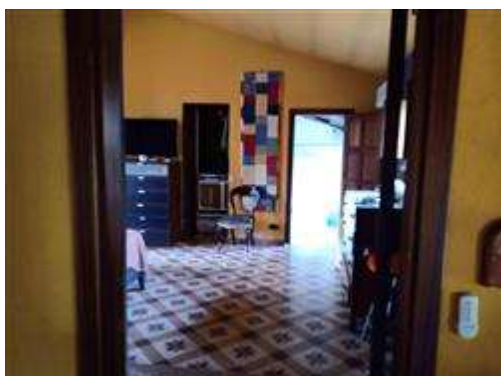
L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 471 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pietà, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile non coincide con quanto riportato in Catasto, trattasi infatti dell'intero Piano Terra della P.lla 471 adibita ad Abitazione e non a magazzini per come riportato in visura.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Immobiliare, per come in precedenza già accennato, è formata dall'intero Piano Terra dello stabile maggiore, in particolare presenta più di un ingresso i quali ingressi danno tutti sulla corte antistante. La documentazione fotografica è sufficiente a dimostrare quanto descritto.

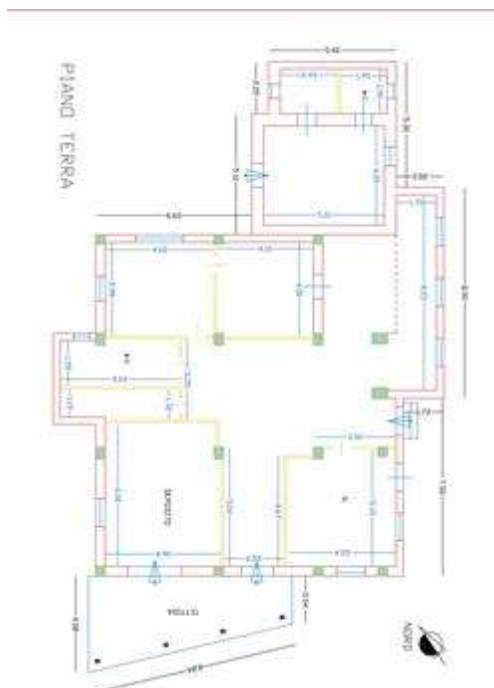


CONSISTENZA:

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	229,00	x	100 %	=	229,00
Totale:	229,00				229,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione.



Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)		PARAMETRO euro/mq	VALORE	
Abitazione P. T	182,50 x (100%)	mq	182,50	400,00	euro	73.000,00
Muri Perim. P.T. (76,00x0.30)	22,50 x (100%)	mq	22,50	400,00	euro	9.000,00
Accessorio Diretto (Deposito)	29,50 x (35%)	mq	10,30	400,00	euro	4.120,00
Tettoia P.T.	23,50 x (60%)	mq	14,00	400,00	euro	5.600,00
	TOTALE	mq	229,00	400,00	euro	91.600,00

Valore superficie principale:	229,00	x	400,00	=	91.600,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 91.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 400,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	229,00	0,00	91.600,00	91.600,00
				91.600,00 €	91.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.100,00**

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: **€. 90.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
82/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTROVILLARI Viale E. Fermi 8, frazione "Pietà", della superficie commerciale di **141,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: L'Unità Immobiliare rappresenta all'attualità una abitazione che si sviluppa sull'intero **Piano Primo** ed alla quale si accede mediante una scalinata esterna esclusiva per l'accesso a detto piano. Essa fa parte di un fabbricato con annessa corte costituito da due piani entrambi utilizzati ad abitazione. L'intero fabbricato risulta per la maggior parte di nuova costruzione realizzato in ampliamento ad una probabile esistente costruzione più piccola come si può notare dagli allegati grafici ma soprattutto dalla differenza di materiali cui si compongono le strutture portanti. Infatti la maggior parte è costruito in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi) mentre al solo piano terra è presente una esistente costruzione in muratura di vecchia fattura, comunque ad oggi ristrutturata. Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico, non sono stati rilevati atti e date che ne possano certificare sia la costruzione del vecchio né tantomeno della porzione di nuova fattura.

Il fabbricato è costruito al di fuori del centro abitato di Castrovillari precisamente alla località cosiddetta "Pietà", all'interno di un lotto di terreno al quale si accede direttamente dalla strada pubblica a mezzo di apposito cancello in ferro installato a raso della S.P. N. 263, attualmente al civico 8 del Viale E. Fermi, come rilevato dalla Toponomastica del Comune. L'U.I. dal punto di vista catastale non coincide con quanto attualmente presente in banca dati, ma bensì occupando l'intero Piano Primo ed essendo utilizzabile autonomamente ne costituisce un'unica Unità Immobiliare, e catastalmente non coincide con l'attuale subalterno 7 della Particella n. 471 del Foglio 30. La **Superficie Utile Abitabile è pari a mq. 115,50** oltre ad un ampio terrazzo che occupa una Superficie di **mq. 47,00**. Questo piano risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Per come sopra già accennato, le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in



descrizione sono rappresentate da struttura portante in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi), tamponatura esterna in mattoni regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 471 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 (Seminterrato in parte) piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,50 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:	€. 83.400,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.400,00
Data della valutazione:	02/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 18218 Registro Generale 23670
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI Repertorio 1007 del 06/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTROVILLARI(CS)

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:

A [REDACTED] è pervenuto:

- quanto ai diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per Titoli Ultratrentennali, come rilevato anche dalla Relazione Notarile.

- quanto ai diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per Denunciata Successione N° 233 Vol. 9990 Registrata il 09/03/2010 Trascrizione del 15/11/2010 N° 22123 di Formalità, contro: [REDACTED] nato a Castrovillari il 16/08/1932 per $\frac{1}{2}$ di proprietà sull'Immobile Foglio 30 P.la 471 Subalterni 1 e 2, deceduto il 05/03/2009.

- Accettazione Tacita di eredità a rogito del Notaio Sergio cappelli dell'08/09/2017 Rep. 48236 - Trascrizione del 16/03/2021 N° 5255 di Formalità.

Il lotto era pervenuto a [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ di Proprietà per Titoli Ultratrentennali, come rilevato anche dalla Relazione Notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alle pratiche edilizie, si fa presente che *non sono stati reperiti* presso l'Ufficio Tecnico Competente (*per come da quest'ultimo certificato*): atti, concessioni edilizie o quant'altro riferiti a lavori edilizi eseguiti sull'Unità Immobiliare in questione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "E" - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità dell'Unità Immobiliare in oggetto, visto che non sono stati reperiti Atti né ai fini della regolarità edilizia, né certificazioni sugli Impianti ecc..., non risulta neanche Corrispondente con la Planimetria attualmente presente al Nuovo catasto Edilizio Urbano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Privo di Titolo Edilizio
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è completamente difforme da quanto attualmente agli atti del catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento di un nuovo accatastamento mediante la redazione: di un nuovo elaborato planimetrico, redazione di una pratica Docfa per variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Elaborato Planimetrico, Nuova Planimetria dell'U.I.: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASTROVILLARI VIALE E. FERMI 8, FRAZIONE "PIETÀ"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTROVILLARI Viale E. Fermi 8, frazione "Pietà", della superficie commerciale di **141,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: L'Unità Immobiliare rappresenta all'attualità una abitazione che si sviluppa sull'intero **Piano Primo** ed alla quale si accede mediante una scalinata esterna esclusiva per l'accesso a detto piano. Essa fa parte di un fabbricato con annessa corte costituito da due piani entrambi utilizzati ad abitazione. L'intero fabbricato risulta per la maggior



parte di nuova costruzione realizzato in ampliamento ad una probabile esistente costruzione più piccola come si può notare dagli allegati grafici ma soprattutto dalla differenza di materiali cui si compongono le strutture portanti. Infatti la maggior parte è costruito in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi) mentre al solo piano terra è presente una esistente costruzione in muratura di vecchia fattura, comunque ad oggi ristrutturata. Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico, non sono stati rilevati atti e date che ne possano certificare sia la costruzione del vecchio né tantomeno della porzione di nuova fattura.

Il fabbricato è costruito al di fuori del centro abitato di Castrovillari precisamente alla località cosiddetta "Pietà", all'interno di un lotto di terreno al quale si accede direttamente dalla strada pubblica a mezzo di apposito cancello in ferro installato a raso della S.P. N. 263, attualmente al civico 8 del Viale E. Fermi, come rilevato dalla Toponomastica del Comune. L'U.I. dal punto di vista catastale non coincide con quanto attualmente presente in banca dati, ma bensì occupando l'intero Piano Primo ed essendo utilizzabile autonomamente ne costituisce un'unica Unità Immobiliare, e catastalmente non coincide con l'attuale subalterno 7 della Particella n. 471 del Foglio 30. La **Superficie Utile Abitabile è pari a mq. 115,50** oltre ad un ampio terrazzo che occupa una Superficie di **mq. 47,00**. Questo piano risulta buono dal punto di vista della luminosità, ogni singolo vano è dotato di infisso in legno a vetri con persiana esterna del tipo "Veneziana". Per come sopra già accennato, le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato cui fa parte l'immobile in descrizione sono rappresentate da struttura portante in calcestruzzo armato di nuova fattura (Pilastri e Travi), tamponatura esterna in mattoni regolarmente intonacata esternamente ed internamente, i divisori interni risultano realizzati con tramezzi di mattoni forati; le finiture interne ed esterne esistenti (*intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi*) sono di tipo civile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, citofonico e di riscaldamento, nel complesso ogni caratteristica costruttiva cui è composta l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 471 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 (Seminterrato in parte) piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



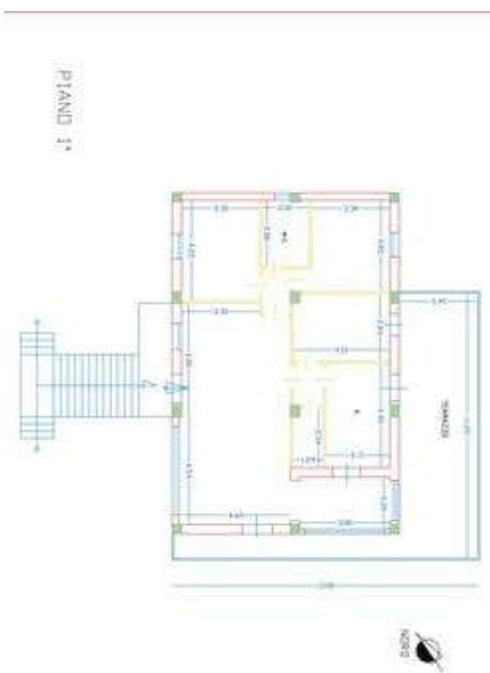
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	141,50	x	100 %	=	141,50
Totale:	141,50				141,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in **€. 600,00 x mq.**

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello **Convenzionale**. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della *Superficie Lorda Esterna (SLE)* che viene calcolata computando:

- l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),
- l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%) (Muri fino ad uno spessore max cm. 50),
- la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%
- Box Collegato ai vani principali (60%)
- Balconi e Lastrici Solari (25%)
- Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Nella tabella seguente sono riportati in dettaglio gli elementi e i dati utilizzati per il calcolo.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE/mq (effettiva)	SUPERFICIE (convenzionale)	PARAMETRO euro/mq	VALORE
Abitazione P. 1°	115,50 x (100%)	mq 115,50	600,00	euro 69.300,00
Muri Perim. P.1° (48,00x0.30)	14,50 x (100%)	mq 14,50	600,00	euro 8.700,00
Terrazzo	47,00 x (25%)	mq 11,50	600,00	euro 6.900,00
TOTALE		mq 141,50	600,00	euro 84.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 141,50 x 600,00 = 84.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione di un più probabile valore di mercato, le principali fonti di riferimento sono state: Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, Ufficio Tecnico di Castrovillari, OMI (osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate), ed inoltre: www.idealista.it; immobiliare.it.

Successivamente alla media dei parametri acquisiti, sono stati applicati i giusti correttivi in considerazione dell'epoca di costruzione, del suo stato di manutenzione, dell'ubicazione e della destinazione. Pertanto si è giunti alla determinazione del parametro da utilizzare per la stima dell'immobile quantificato in €. 400,00 x mq.

Il criterio per il calcolo della superficie che si deve considerare per determinare il Valore Commerciale è quello Convenzionale. Pertanto la Consistenza avviene attraverso la determinazione della Superficie Lorda Esterna (SLE) che viene calcolata computando:

l'effettiva Superficie Utile Netta calpestabile (100%),

l'effettiva Superficie dei Muri Perimetrali (100%)(Muri fino ad uno spessore max cm. 50),

la Superficie dei Locali Accessori diretti: nella misura del 35% e dei locali accessori indiretti: nella misura del 50%

Box Collegato ai vani principali (60%)

Balconi e Lastrici Solari (25%)

Superficie di Corti e Cortili Esclusivi (10%)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Castrovillari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	141,50	0,00	84.900,00	84.900,00
				84.900,00 €	84.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.400,00**

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: **€. 83.400,00**

