# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 116/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

---

GIUDICE:

GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

VITTORIA NOVELLIS

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Francesco Borromeo**

CF:BRRFNC77E21C002R
con studio in TERRANOVA DA SIBARI (CS) VIA Municipio, 25
telefono: 0981957009
email: francescoborromeo@libero.it
PEC: francesco.borromeo@geopec.it



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAPIANA VIA RISORGIMENTO SNC, frazione VILLAPIANA LIDO, della superficie commerciale di **90,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ----------

L' immobile in oggetto, è situato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da n. 2 abitazioni disposte rispettivamente sui Piani Terra e Primo.

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

- foglio 36 particella 541 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO, piano: 1, intestato a ----------derivante da atto di divisione del Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 01/07/2008 repertorio n. 79389, registrato a Cosenza il 25/07/2008 al n. 10308.
  Coerenze: consiste in un Appartamento ubicato a piano primo dotato di ingresso indipendente con corte esclusiva ubicati a piano terra, lo stesso confina con strada comunale e con particella n. 265.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **90,84 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 65.752,26** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 65.752,26** |
| Data di conclusione della relazione: | **22/07/2025** |



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ---------- nato a ---------- senza alcun titolo.
In data 28/05/2025, lo scrivente Ctu unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Vittoria Novellis, hanno effettuato le operazioni peritali presso il suddetto immobile, durante le stesse si è appurato che l'immobile in oggetto risulta occupato dal ---------- del debitore esecutato.

## 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:* ***Nessuna.***

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/11/2024 a Cosenza ai nn. 33501/27759, a favore di MAIOR SPV S.R.L. -, contro----------, derivante da Repertorio n. 1995 del 26/10/2024, notificato dall'Unep Tribunale di Castrovillari

*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:

Dalle informazioni reperertite durante le operazioni peritali si è appurato che non esiste alcuna gestione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

Nel ventennio, i titoli precedenti sono la Dichiarazione di Successione del 03/03/2007 registrata a Castrovillari il 13/07/2007 al n. 547 volume 289 e l'Atto del Notaio Placco repertorio n. 43481 del 28/01/1980.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

---------- per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di Notaio Cristofaro Espedito Claudio ai nn. 79389/30573 di repertorio, registrato il 25/07/2008 a Cosenza ai nn. 10308, trascritto il 29/07/2008 a Cosenza ai nn. 23088/15672

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 03/06/2025 lo scrivente Ctu ha inviato al Comune di Villapiana, richiesta per ricevere copia di eventuali titoli edilizi e relativi elaborati grafici inerenti l'unità abitativa in oggetto.

Nonostante diversi solleciti Telefonici e nonostante mi sia recato personalmente presso gli uffici comunali in data 15/07/2025, ad oggi non è pervenuta alcuna comunicazione da parte del Comune in merito alla suddetta richiesta.

Sull'atto di divisione del Notaio Crisfofaro repertorio n. 79389 del 01/07/2008, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 in piena conformità alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti dell'epoca e che successivamente non subito modifiche suscettibili di sanatoria.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 13/05/2025, si evince che il piano primo è conforme, mentre non è stato riportato l'ingresso al piano terra con relativa corte di pertinenza, per cui andrebbero rappresentati sulla planimetria catastale previa dimostrazione della proprietà. La spesa necessaria per effettuare tale operazione, allo stato non risulta quantificabile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VILLAPIANA VIA RISORGIMENTO SNC, FRAZIONE VILLAPIANA LIDO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLAPIANA VIA RISORGIMENTO SNC, frazione VILLAPIANA LIDO, della superficie commerciale di **90,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (----------)

L' immobile in oggetto, è situato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, completamente ultimato con rifiniture di ordinaria qualità e composto da n. 2 abitazioni disposte rispettivamente sui Piani Terra e Primo.

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

- foglio 36 particella 541 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 153,65 Euro, indirizzo catastale: VIA RISORGIMENTO, piano: 1, intestato a ----------, derivante da atto di divisione del Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 01/07/2008 repertorio n. 79389, registrato a Cosenza il 25/07/2008 al n. 10308.
  Coerenze: consiste in un Appartamento ubicato a piano primo dotato di ingresso indipendente con corte esclusiva ubicati a piano terra, lo stesso confina con strada comunale e con particella n. 265.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Trebisacce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Stralcio Aerofotogrammetrico*

*Stralcio Aerofotogrammetrico con sovrapposizione catastale*



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media |
| qualità dei servizi: | al di sotto della media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

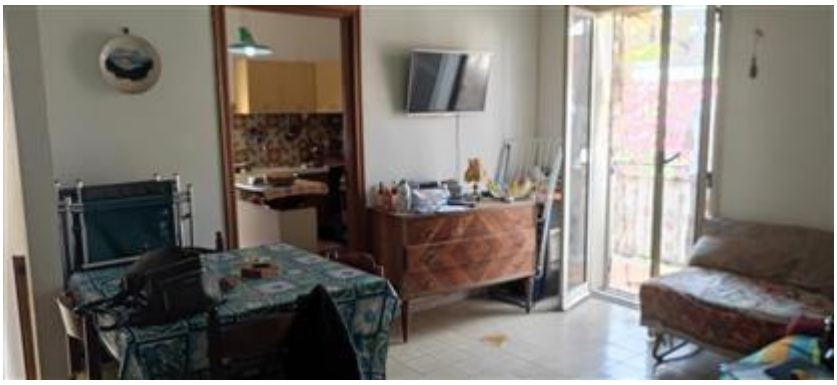
L’immobile in oggetto, è composto da corte (mq 10.73) e ingresso (mq 2.16), situati a piano terra, Vano Scala per accedere al piano primo che a sua volta è composto da Soggiorno (mq 18.09), Cucina (mq 9.92), Bagno (mq 3.33), Camera da Letto (mq 12.60) e balcone dal quale si accede alla soprastante copertura a terrazza praticabile dotata di pavimentazione in ceramica, parapetto in muratura e ringhiera in ferro

Le rifiniture sono di ordinaria qualità e consistono in infissi in alluminio, intonaci, tinteggiatura, impianto idrico, impianto elettrico, climatizzatore, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, porte interne in legno e ringhiere in ferro.

L’immobile in oggetto, considerata l’epoca di realizzazione, si presenta in uno stato di conservazione accettabile, ad eccezione della presenza di infiltrazioni d’acqua piovana in più punti del soffitto, provenienti dalla copertura a terrazza praticabile.



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397



CONSISTENZA:

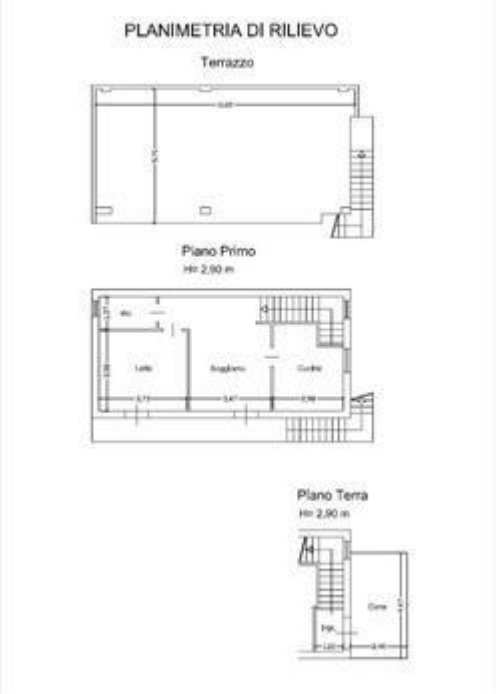
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie Lorda Ingresso Piano Terra | 3,52 | x | 100 % | = | 3,52 |
| Superficie Lorda Piano Primo | 59,84 | x | 100 % | = | 59,84 |
| Balcone | 10,75 | x | 33 % | = | 3,55 |
| Corte | 10,73 | x | 10 % | = | 1,07 |
| Scala e Terrazza praticabile | 69,28 | x | 33 % | = | 22,86 |
| **Totale:** | **154,12** | | | | **90,84** |



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397




**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili similari per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione, pertanto essendo venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in oggetto, si è potuto procedere pertanto alla "stima per confronto diretto o comparativa", che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: SV : SS = VX : SF (+A – D)

Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

In numeri € 189.000,00: mq 235,00 = X : mq 90,84 da cui:

**X** = € 189.000,00/mq 235,00 **= € 804,25**



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 90,84 | x | 804,25 | = | **73.058,07** |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|---|
| Detrazione per tracce di umidità e per Variazione Catastale | -7.305,81 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.752,26**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.752,26**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili similari, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Villapiana, agenzie: Villapiana, osservatori del mercato immobiliare Cosenza, ed inoltre: siti internet

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 | 90,84 | 0,00 | 65.752,26 | 65.752,26 |
| | | | | **65.752,26 €** | **65.752,26 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
Trattasi di una singola unità immobiliare che non può essere divisa in quanto le dimensioni e le caratteristiche non lo consentono.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397

| | |
|---|---|
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 65.752,26** |

**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** |
| Arrotondamento del valore finale: | **€. 0,00** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 65.752,26** |

data 22/07/2025

il tecnico incaricato
Francesco Borromeo



Firmato Da: BORROMEO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b653849a4b813b2654156fbf0c93397