TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVVOCATO ALFONSO RAGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonio Rosario Arcovio

CF:RCVNNR65P28H579G
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA C. TOSCANO PAL. SAN PIO - A.U. Rossano
telefono: 0983290709
email: arco1965@libero.it
PEC: antoniorosario.arcovio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

***** DATO OSCURATO *** appartamento** a CARIATI via Eduardo De Filippo 24, della superficie commerciale di **38,00** mq

Appartamento ubicato in CARIATI (CS) via Eduardo de Filippo n° 24 interno 1, Piano Terra della superficie commerciale di 63.40 mq di cui mq. 38,00 appartamento, aggiunta Corte retrostante pari a mq. 24,40 Per la Proprieta' per 1/2 *** DATO OSCURATO ***.

Abitazione di tipo economico.

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico avente una superficie complessiva di Mq. 63.40, il bene in questione è individuato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costruito alla fine degli anni 80 composto da tre piani fuori terra.

Il fabbricato in questione si compone di n°9 unità immobiliare che hanno in comune l'ingresso, e il corpo scale, lo stesso è privo di ascensore, non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.

L'unità immobiliare (appartamento residenziale) è distribuita nel seguente modo:

Dal portoncino d'ingresso si entra direttamente nel vano pranzo soggiorno, dalla zona pranzo soggiorno si accede alla camera da letto, al bagno, e ad un vano separato strutturalmente destinato a cucina angolo cottura, dallo stesso vano si accede alla corte retrostante.

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura in discreto stato di conservazione, cosi come i rivestimenti e i sanitari del bagno.

Le porte interne in legno tipologia a soffietto, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri protetti da persiane in legno in discrete condizioni.

L’immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto

idrico sanitario, non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è distinta al Catasto Fabbricati di detto **Comune Cariati al foglio di mappa n°4, particella 819, subalterno 1** categoria A/3, classe 2, 3,5 vani, superficie' catastale totale 44 mq (escluse aree scoperte 41 mq), rendita Euro 151,84,

Detto immobile insiste sull' ente urbano distinto al NCT con la particella 819 (che comprende la particella 821) del medesimo foglio di mappa - Costituzione del 25/08/2010 Pratica n. CS0273731 la particella 819 deriva a sua volta dalla soppressione della particella 180 del medesimo foglio di mappa giusta Tipo Mappale del 23/08/2010 Pratica n. CS0271197

Lo stesso ricade secondo il P.R.G. vigente nelle seguenti Zona C espansione.

Dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati si può affermare che per il fabbricato di maggiore consistenza, di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n°23/24 del 26/09/1987 alla signora Giuseppina Astorino;

- Benestare Genio Civile n° 10192 del 01/07/1987;

Dagli Agli atti reperiti al comune di Cariati, (vedi Allegati), il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di agibilità, inoltre, mancano sia la relazione a struttura ultimata prevista dall'art. 6 della Legge 1086 del 05/11/1971, sia il certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della sopra menzionata Legge, si ricorda che il fabbricato era opera soggetta all'origine all'obbligo di collaudo in quanto ultimato dopo l'entrata in vigore della Legge 1086/71, legge che introduce l'obbligo di collaudo per le opere in calcestruzzo armato. (vedi Allegati), Richiesta atti al Genio Civile di Cosenza.

Nel caso in cui si volesse ottenere l'agibilità dell'immobile oggetto di procedura bisognerà provvedere al collaudo dell'intero fabbricato. Trattandosi di edificio esistente sarà necessario eseguire indagini conoscitive (Livello LC2) sul livello di sicurezza delle strutture, ovvero caratterizzare le proprietà meccaniche dei materiali (acciaio e calcestruzzo), quindi caratterizzare il sito con predisposizione di relazione geologica e sismica.

Caratterizzati i materiali, ovvero ottenuti i risultati e i relativi certificati dei provini prelevati nella campagna di indagini, si potranno verificare due ipotesi:

• Ipotesi 1: struttura scadente, resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura insufficiente. In questo caso non è possibile procedere con il collaudo;

• Ipotesi 2: valori accettabili di resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura. In questo caso si può procedere con il collaudo con preventiva verifica ed eventuale predisposizione del progetto di adeguamento. Il progetto di adeguamento potrà essere con o senza interventi/opere in relazione all'esito della verifica strutturale; si ricorda che il progetto strutturale

depositato è stato realizzato secondo la precedente normativa per le opere in calcestruzzo armato, ma la verifica andrà effettuata seguendo i parametri dell'NTC 2018, Normativa Tecnica per le Costruzioni D.M. 17 Gennaio 2018.

Depositato il nuovo progetto ed eventualmente realizzate le opere di adeguamento si procederà alla chiusura dei lavori strutturali e al successivo collaudo dell'immobile.

Alla data odierna il CTU non è in grado di quantificare i costi esatti da sostenere per indagini conoscitive e per eventuali opere di adeguamento finalizzate all'ottenimento

del certificato di collaudo, in quanto le relative spese da sostenere dovranno essere ripartite su tutti i condomini a seguito di delibera condominiale che autorizzi il collaudo del fabbricato.

Una volta ottenuto il certificato di collaudo del fabbricato, sanato con la SCIA l'unità immobiliare oggetto del fascicolo di esecuzione, l'aggiudicatario, secondo le disposizioni dell'art. 3 lettera i comma 1, 4 e 5 del D.Lgs. 222/2016, potrà ottenere il certificato di agibilità presentando al Comune di CARIATI Settore- Urbanistica domanda di agibilità parziale.

A tal fine è stata quantificata una cifra forfettaria derivata da informazioni su adeguamenti strutturali di fabbricati simili a quello oggetto di procedura pari a circa ad euro 5.000,00

Inoltre l'unità immobiliare oggetto della procedura risulta difforme rispetto al progetto originario in quando il vano dove è ubicata la cucina non è riportato nel progetto originario (vedi Allegati), infatti, come precedentemente descritto il vano cucina risulta una struttura aggiuntiva all'impianto originario del fabbricato. Tale vano misura una superficie di mq. 6.70 circa un'altezza di 2.30 ed è evidente che è stato realizzato in epoca diversa da quella del fabbricato, per il quale non risultano agli uffici competenti titoli abilitativi, pertanto, tale vano risulta realizzato abusivamente.

(Normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante la demolizione del manufatto realizzato abusivamente, la spesa è stata quantificata una cifra forfettaria comprese le spese tecniche di regolamentazione pari a circa ad euro 2.500,00

Le difformità sanata consentiranno poi ad elaborare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- SCIA in Sanatoria;
- planimetria Catastale aggiornata;
- certificato di Idoneità Statica;
- dichiarazione a firma di un tecnico abilitato circa la salubrità degli ambienti;

- certificati di Conformità degli impianti elettrico, termico e igienico sanitario;
- dichiarazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, o dichiarazione circa adattabilità delle opere realizzate alla predetta normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

foglio 4 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1986.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2.75.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**38,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 23.087,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.587,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/05/2025**

3. ATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO *** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dalla signora *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento Immobiliare Trascritto A Cosenza Il 2 Settembre 24 ai Numeri 26425 R.G. E 22007 R.P., A Favore Di Maior Spv Srl Con Sede In: Conegliano (Tv) E Contro I Signori *** DATO OSCURATO ***, Sopra Meglio Generalizzati, Notificato Dall'unep Tribunale, Sede Castrovillari (Cs), Il 28 Maggio 2024, Repertorio 1097, Grava Sulla Quota Di 1/1 Di Proprietà Relativamente All'immobile Oggetto Della Procedura.

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**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in questione si compone di n°9 unità immobiliare che hanno in comune l'ingresso, e il corpo scale, lo stesso è privo di ascensore, non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, ai signori ***** DATO OSCURATO ***,** nata a Cariati il 12 settembre 1953, con atto notarile pubblico di compravendita, ricevuto dal notaio Apa Elisa, Sede Rossano (Cs), In Data 4 Luglio 2011, Repertorio N.

24062/10144, Trascritto A Cosenza Il 13 Luglio 2011 Formalità 19662 R.G. E 13632 R.P.;

I diritti paria 1/1 di proprietà (del terreno distinto con la particella 180), alla signora **Caniglia Serafina**, sopra meglio generalizzata, sono pervenuti per acquisto dai signori **Bevacqua Cataldo**, nato a Cariati Il 5 Giugno 1924 e **Cariglino Caterina Gloria**, nata a Buenos Aires Il 15 Marzo 1897, con atto notarile pubblico di compravendita, ricevuto dal Notaio Pisano Pietro, Sede Rossano (Cs), In Data 31 Gennaio 1979, Repertorio N. 14889, Trascritto a Cosenza Il 14 Febbraio 1979 Formalità 3061 R.G. E 164303 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. c.e. 23/24 del 26/09/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione Fabbricato per civile abitazione, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona C Espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare oggetto della Procedura risulta difforme rispetto al progetto originario in quando il vano dove è ubicata la cucina non è riportato nel progetto, lo stesso risulta realizzato con una struttura aggiuntiva rispetto all'impianto originario del fabbricato. Tale vano ha una superficie di mq.6.70 circa un altezza di 2.30 ed è evidente che è stato realizzato in epoca diversa da quella del fabbricato, per il quale non risultano agli uffici competenti titoli abilitativi, pertanto, tale vano risulta realizzato abusivamente (normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: Dodici Mesi
Questa situazione è riferita solamente a Vano cucina

Costi: per redazione documentazione, e demolizione manufatto : €.2500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di agibilità, inoltre, mancano sia la relazione a struttura ultimata prevista dall'art. 6 della Legge 1086 del 05/11/1971, sia il certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della sopra menzionata Legge, si ricorda che il fabbricato era opera soggetta all'origine all'obbligo di collaudo in quanto ultimato dopo l'entrata in vigore della Legge 1086/71, legge che introduce l'obbligo di collaudo per le opere in calcestruzzo armato. (normativa di riferimento: DPR 380/01-Legge 1086/71) (normativa di riferimento: DPR 380/01 Legge 1086/71)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante Prove ed eventuali lavori di consolidamento al fine di ottenere il certificato di idoneità statica.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi per redazione documentazione Tecnica Prove ed eventuale consolidamento del fabbricato : €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Dodici Mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARIATI VIA EDUARDO DE FILIPPO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

***** DATO OSCURATO *** appartamento** a CARIATI via Eduardo De Filippo 24, della superficie commerciale di **38,00** mq

Appartamento ubicato in CARIATI (CS) via Eduardo de Filippo n° 24 interno 1, Piano Terra della superficie commerciale di 63.40 mq di cui mq. 39,00 appartamento, aggiunta Corte retrostante pari a mq. 24,40 Per la Proprieta' per 1/2 della signora *** DATO OSCURATO ***

Abitazione di tipo economico.

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico avente una superficie complessiva di Mq. 63.40, il bene in questione è individuato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costruito alla fine degli anni 80 composto da tre piani fuori terra.

Il fabbricato in questione si compone di n°9 unità immobiliare che hanno in comune l'ingresso, e il corpo scale, lo stesso è privo di ascensore, non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.

L'unità immobiliare (appartamento residenziale) è distribuita nel seguente modo:

Dal portoncino d'ingresso si entra direttamente nel vano pranzo soggiorno, dalla zona pranzo soggiorno si accede alla camera da letto, al bagno, e ad un vano separato strutturalmente destinato a cucina angolo cottura, dallo stesso vano si accede alla corte retrostante.

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura in discreto stato di conservazione, cosi come i rivestimenti e i sanitari del bagno.

Le porte interne in legno tipologia a soffietto, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri protetti da persiane in legno in discrete condizioni.

L’immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto idrico sanitario, non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è distinta al Catasto Fabbricati di detto **Comune Cariati al foglio di mappa n°4, particella 819, subalterno 1** categoria A/3, classe 2, 3,5 vani, superficie' catastale totale 44 mq (escluse aree scoperte 41 mq), rendita Euro 151,84,

Detto immobile insiste sull’ ente urbano distinto al NCT con la particella 819 (che comprende la particella 821) del medesimo foglio di mappa - Costituzione del 25/08/2010 Pratica n. CS0273731 la particella 819 deriva a sua volta dalla soppressione della particella 180 del medesimo foglio di mappa giusta Tipo Mappale del 23/08/2010 Pratica n. CS0271197

Lo stesso ricade secondo il P.R.G. vigente nelle seguenti Zona C espansione.

Dall’esame della documentazione presente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cariati si può affermare che per il fabbricato di maggiore consistenza, di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n°23/24 del 26/09/1987 alla signora Giuseppina Astorino;

- Benestare Genio Civile n° 10192 del 01/07/1987;

Dagli Agli atti reperiti al comune di Cariati, (vedi Allegati), il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di agibilità, inoltre, mancano sia la relazione a struttura ultimata prevista dall'art. 6 della Legge 1086 del 05/11/1971, sia il certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della sopra menzionata Legge, si ricorda che il fabbricato era opera soggetta all'origine all'obbligo di collaudo in quanto ultimato dopo l'entrata in vigore della Legge 1086/71, legge che introduce l'obbligo di collaudo per le opere in calcestruzzo armato. (vedi Allegati), Richiesta atti al Genio Civile di Cosenza.

Nel caso in cui si volesse ottenere l'agibilità dell'immobile oggetto di procedura bisognerà provvedere al collaudo dell'intero fabbricato. Trattandosi di edificio esistente sarà necessario eseguire indagini conoscitive (Livello LC2) sul livello di sicurezza delle strutture, ovvero caratterizzare le proprietà meccaniche dei materiali (acciaio e calcestruzzo), quindi caratterizzare il sito con predisposizione di relazione geologica e sismica.

Caratterizzati i materiali, ovvero ottenuti i risultati e i relativi certificati dei provini prelevati nella campagna di indagini, si potranno verificare due ipotesi:

• Ipotesi 1: struttura scadente, resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura insufficiente. In questo caso non è possibile procedere con il collaudo;

• Ipotesi 2: valori accettabili di resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura. In questo caso si può procedere con il collaudo con preventiva verifica ed eventuale predisposizione del progetto di adeguamento. Il progetto di adeguamento potrà essere con o senza interventi/opere in relazione all'esito della verifica strutturale; si ricorda che il progetto strutturale depositato è stato realizzato secondo la precedente normativa per le opere in calcestruzzo armato, ma la verifica andrà effettuata seguendo i parametri dell'NTC 2018, Normativa Tecnica per le Costruzioni D.M. 17 Gennaio 2018.

Depositato il nuovo progetto ed eventualmente realizzate le opere di adeguamento si procederà alla chiusura dei lavori strutturali e al successivo collaudo dell'immobile.

Alla data odierna il CTU non è in grado di quantificare i costi esatti da sostenere per indagini conoscitive e per eventuali opere di adeguamento finalizzate all'ottenimento

del certificato di collaudo, in quanto le relative spese da sostenere dovranno essere ripartite su tutti i condomini a seguito di delibera condominiale che autorizzi il collaudo del fabbricato.

Una volta ottenuto il certificato di collaudo del fabbricato, sanato con la SCIA l'unità immobiliare oggetto del fascicolo di esecuzione, l'aggiudicatario, secondo le disposizioni dell'art. 3 lettera i comma 1, 4 e 5 del D.Lgs. 222/2016, potrà ottenere il certificato di agibilità presentando al Comune di CARIATI Settore- Urbanistica

domanda di agibilità parziale.

A tal fine è stata quantificata una cifra forfettaria derivata da informazioni su adeguamenti strutturali di fabbricati simili a quello oggetto di procedura pari a circa ad euro 5.000,00

Inoltre l'unità immobiliare oggetto della procedura risulta difforme rispetto al progetto originario in quando il vano dove è ubicata la cucina non è riportato nel progetto originario (vedi Allegati), infatti, come precedentemente descritto il vano cucina risulta una struttura aggiuntiva all'impianto originario del fabbricato. Tale vano misura una superficie di mq. 6.70 circa un'altezza di 2.30 ed è evidente che è stato realizzato in epoca diversa da quella del fabbricato, per il quale non risultano agli uffici competenti titoli abilitativi, pertanto, tale vano risulta realizzato abusivamente.

(Normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante la demolizione del manufatto realizzato abusivamente, la spesa è stata quantificata una cifra forfettaria comprese le spese tecniche di regolamentazione pari a circa ad euro 2.500,00

Le difformità sanata consentiranno poi ad elaborare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- SCIA in Sanatoria;
- planimetria Catastale aggiornata;
- certificato di Idoneità Statica;
- dichiarazione a firma di un tecnico abilitato circa la salubrità degli ambienti;
- certificati di Conformità degli impianti elettrico, termico e igienico sanitario;
- dichiarazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, o dichiarazione circa adattabilità delle opere realizzate alla predetta normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

foglio 4 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1986.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Rialzato, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2.75.Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 819 sub. 1 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 mt.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

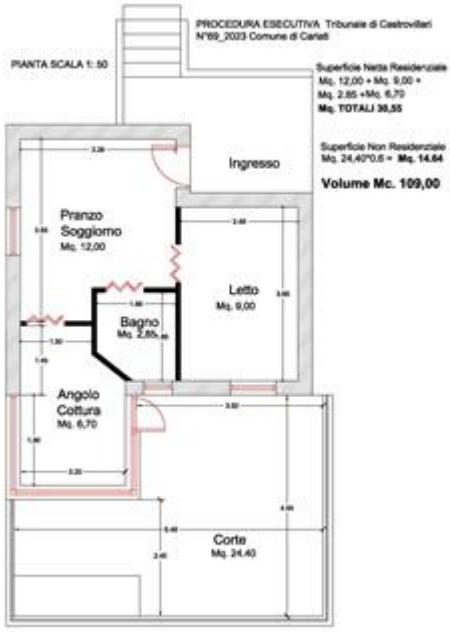
[59 KWh/m²/anno]

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
Appartamento	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	**38,00**				**38,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna

la metodologia e costituisce uno degli aspetti piu' importanti dell'economia, rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassuma il valore. Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanto sono i criteri di stima, i

quali trovano la loro definizione, piu' o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione) e cosi via. Se ne deduce la convinzione che alla stima del valore di mercato può essere riconosciuto il vantaggio di poter reperire con più immediatezza gli ordinamenti del mercato. I dati oggetto della presente valutazione sono scaturiti sia da indagini di mercato svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati ritrovati presso gli enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari all'immobile in oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche.

Le risultanze in tale modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici come agenzie immobiliari come Tecnocasa, Casa.it, Toscano Immobiliare, con sede tra Cariati e Crosia che attraverso i riferimenti indicati; alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili in oggetto.

Inoltre, sono stati assunti informazioni presso gli uffici finanziari dell'Agenzia del Territorio consultando le quotazioni dell'OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari) ed analizzando i prezzi medi degli atti di compravendita, alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, (dovuto alla crisi economica, e all'innalzamento dei tassi di interessi), del contesto urbano, della posizione dell'immobile si è proceduto alla valutazione.

La determinazione delle superfici commerciali-indicazioni e parametri di valutazione, sono state desunte sulla scorta degli elaborati reperiti, ed in relazione alle verifiche in loco atte a costatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, sulla planimetria allegata sono state riportate le superfici commerciali dell'immobile oggetto della presente valutazione, applicando alle stesse, ove necessario i relativi coefficienti di ragguaglio. Calcolare il più probabile valore di mercato, consiste nel considerare gli elementi certi(superfici, e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore di mercato dello stesso.

Si procede con ricercare le quotazioni degli immobili avente le stesse caratteristiche di quello oggetto di valutazione ed è emerso che il mercato immobiliare nella zona risulta in ristagno, alla crisi all'aumento dei tassi di interesse, si aggiunge una contrazione demografica molto forte del comune

provocata da una forte immigrazione da parte dei giovani per mancanza di lavoro preferendo le città del nord, fanno si che vi è una contrazione del prezzo di mercato degli immobili.

Tutti questi fattori fanno si che il prezzo di mercato subisca una diminuzione rispetto al valore a mq. stabilito dall' OMI. Alla luce di tale analisi, si è ritenuto adeguato applicando una riduzione del 10% sui prezzi medi dettati dall' OMI. Pertanto, si è preso di riferimento il range di riferimento dei valori OMI dell'anno 2023 1° semestre di CARIATI per civile abitazione con stato di conservazione normale pari : Min. 540,00 €/mq. e Mas. 810,00 €/mq. Avremo un Valore Medio di 675,00 €/mq. decurtando del 10% tale valere avremo il **valore di € 607,50mq.**

Consistenza Immobile: Alloggio mq. 30.55

Balconi mq. 24.40* 0.30 = 7.40 mq.

Immobile Appartamento = mq. 38.00 * € 607,50 = Valore Complessivo del Compendio € **23.087,00**

Valore dell’immobile al netto delle detrazioni per costi sanatorie edilizie = € 23.087,00 – € 7500,00 = € 15.587,00

Valore di Vendita Giudiziaria dell’immobile € 15.587,00 (Quindicimilacinquecemtottantasette/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.087,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
risoluzione difformità		-7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.587,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le risultanze in tale modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici come agenzie immobiliari come Tecnocasa, Casa.it, Toscano Immobiliare, con sede tra Cariati e Crosia che attraverso i riferimenti indicati; alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili in

oggetto. Inoltre, sono stati assunti informazioni presso gli uffici finanziari dell'Agenzia del Territorio consultando le quotazioni dell'OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Cosenza, ufficio del registro di Corigliano-Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cariati , agenzie: Cariati, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	38,00	0,00	15.587,00	0,00
				15.587,00 €	**0,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.087,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 23.087,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.587,00**

data 24/05/2025

il tecnico incaricato
Antonio Rosario Arcovio