



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██████████

DEBITORE:

██

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANA

CUSTODE:

Dott. L. IAZZOLINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Domenico STELLA

CF:STLDNC66E13H579Q

con studio in CROSIA (CS) via risorgimento 44

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: ingdomenicostella@inwind.it

PEC: domenico.stella.c3744b@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a CANNA Via Roma Snc, della superficie commerciale di **241,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Abitazione indipendente che si sviluppa su due piani: rialzato e piano primo di un fabbricato di maggior consistenza in conglomerato cementizio armato che si completa con i locali accessori al seminterrato ed una corte comune alle due U.I.U. Il piano rialzato è destinato a zona giorno e si compone di: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, con annessi ripostiglio e bagno. La superficie lorda coperta, esclusi i balconi del piano rialzato è di 131,75mq; il soggiorno ha un'altezza minima di 4,40ml e max di 5,50ml con copertura sovrastante a tre falde, mentre la restante parte del piano ha altezza utile di 2,80ml. Il piano primo cui s'accede tramite una scala interna, in c.a. a due rampe, posta al centro del soggiorno, si compone di tre camere da letto ed un bagno ed occupa una sagoma a forma circa quadrata dalla superficie di 87.40mq; l'altezza utile di piano è di 2.80ml.

Perimetralmente l'abitazione è circondata da una corte, di fatto esclusiva dell'abitazione indipendente, ma che catastalmente è censita come B.C.N.C., in quanto accatastata come bene comune non censibile ai due subalterni: abitazione e locali deposito, costituenti il fabbricato di maggior consistenza. La corte si sviluppa su due livelli: una prima porzione in corrispondenza del piano rialzato, occupa una superficie di circa 160mq, sul lato Ovest di via Roma, da cui vi s'accede, si presenta completamente pavimentata e recintata con muretti in blocchi di calcestruzzo; la rimanente porzione della corte si sviluppa, perimetralmente, a tre lati del sottostante seminterrato per circa 500mq. Nella definizione della consistenza dei due Corpi: A e B, si terrà conto dell'incidenza della corte, tramite due differenti coefficienti: pari a **0.05** per la porzione della corte superiore e pari a **0.03** per la porzione di corte inferiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato/primo, ha un'altezza interna di 2.80ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 702,28 Euro, indirizzo catastale: CANNA VIA ROMA snc, piano: terra /primo, intestato a ██████████ ██████████, derivante da Costituzione del 02.04.2009 protocollo n°CS0145100 in atti dal 02.04.2009 COSTITUZIONE (n°2762.1/2009) - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 07.09.2010 protocollo n°CS0286170 in atti dal 07.09.2010 - VARIAZ. CLASSAMENTO 07.09.2011 prot. CS0307119
Coerenze: perimetralmente sui 4 lati l'abitazione indipendente è circondata dalla corte comune di pertinenza del fabbricato di maggior consistenza - inferiormente confina con i locali deposito al subalterno n°2 della stessa particella
dati superficie: 228mq - totale escluse aree scoperte: 219mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B deposito artigianale a CANNA Via Roma Snc, della superficie commerciale di **154,98** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi dell'intero piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza, che si completa

con l'abitazione indipendente, posta ai piani sovrastanti. Detto seminterrato è destinato a locali accessori di pertinenza dell'abitazione, cui è collegato verticalmente, tramite lo stesso vano-scala interno. Presenta una pianta circa rettangolare con ingombro di 233,30mq ed altezza utile, di fatto di 3,20ml, anche se catastalmente è dichiarata h= 2,80ml.

S'articola in due porzioni differenti: una principale occupante la sagoma del sovrastante piano rialzato, che è composto dai seguenti vani: n°3 locali deposito, n°2 bagni, corridoio, n°2 disimpegni ed un ripostiglio, cui s'accede tramite apertura con portone blindato, posto sul lato sud.

Vi è poi la restante parte, posta sul lato terrapieno/via Roma, adibita a deposito/ box-auto e ripostiglio, contrassegnati con deposito1 e ripost.1 nella planimetria dello stato di fatto (Alleg. 7), cui s'accede, dalla porzione di corte lato Nord, tramite un'ampia apertura con serramento ad avvolgimento di tipo metallico.

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

- foglio 8 particella 591 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 180 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc, piano: S1, intestato a [REDACTED], [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 02.04.2009 prot. n° CS0145100 in atti dal 02.04.2009 COSTITUZIONE (n°2762.1/2009) - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 07.09.2011 prot. n°CS0286170 in atti dal 07.09.2010 - VARIAZIONE nel Classamento del 07.09.2011 -
Coerenze: il piano seminterrato confina su tre lati con lo spazio d'isolamento della corte del fabbricato di maggior consistenza; mentre sul lato ovest (via Roma) con il terrapieno. Superiormente confina con l'abitazione indipendente
dati di superficie: totale 225mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	396,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 243.651,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 243.651,53
Data della valutazione:	10/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Abitazione indipendente (Corpo A) e relativi locali accessori al piano seminterrato (Corpo B), occupati dai sigg. debitori, in qualità di proprietari, sin dalla sua ultimazione dei lavori di costruzione avvenuta nel 2010.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata con sottoscrizione autentica , stipulata il 08/11/2007 a firma di Notaio G. Pandolfi di Canna ai nn. 13 di repertorio, trascritta il 30/11/2007 ai nn. 41971/26644, a favore di COMUNE DI CANNA (CS) , contro ██████████

costituzione di diritti reali a titolo gratuito di passaggio con ogni mezzo , stipulata il 12/09/2007 a firma di Notaio N. Madio da Matera ai nn. 40534 di repertorio, trascritta il 02/10/2007 ai nn. 35510/22544, a favore di ██████████
██████████ , derivante da Atto del notaio N. Madio di Matera

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito di passaggio ed interrimento tubature , stipulata il 12/09/2007 ai nn. 40543 di repertorio, trascritta il 02/10/2007 ai nn. 335511/22545, a favore di ██████████
██████████ , derivante da Atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/08/2009 a firma di Notaio N. Madio da Matera ai nn. Rep. 41515/15554 di repertorio, iscritta il 31/08/2009 a COSENZA ai nn. 26005/4772, a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A sede Crotone c. f. 02988480790, contro ██████████
██████████ derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 290.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. rep. n°447 di repertorio, trascritta il 02/04/2021 a CASTROVILLARI ai nn. 8575/6714, a favore di AQUI SPV S.r.l. con sede in via v. Alfieri n°1 a Conegliano (TV) c. f. n°04954010262, contro ██████████
██████████ derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario del 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Volumetria realizzabile: $1.073 \text{ mq} \times 2.50 \text{ mc/mq} = 2.682,50 \text{ mc}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SEMINTERRATO 1) - Leggera difformità nell'ingombro della sagoma sul lato a valle (opposto alla via Roma), che sul progetto esecutivo presenta una rientranza di circa 4,50mq, mentre nello stato di fatto tale rientranza non è presente; 2) - La parte a ridosso del muro di sostegno terrapieno lato ovest di via Roma nel progetto esecutivo è indicato come intercapedine e non è computata nella superficie non residenziale del seminterrato, mentre nello stato di fatto e catastale è destinato a deposito 1, di 49,65mq ed a ripostiglio 1 di 13,10mq. Nel calcolo della volumetria urbanistica del fabbricato non è stata computata la porzione di volume emergente dal piano di campagna relativamente a suddetta intercapedine e sul lato opposto la mancanza delle rientranza. Procedendo con lo stesso metodo del progetto esecutivo, (cfr. alleg. 3), considerata un'altezza media "emergente" dal piano di campagna di 1.50ml per il seminterrato, si ha un volume da sanare di: $(4,5 + 49,65 + 13,10) \text{ mq} \times 1,50 = 100,87 \text{ mc}$. 3) - Leggera difformità nella distribuzione dei vani interni e nella distribuzioni delle aperture esterne: finestre e porte-finestre; 4) - L'altezza utile di piano sulla scheda catastale è indicata a 2.80ml, mentre di fatto è di 3.20ml.

PIANO RIALZATO - 1) - Diversa distribuzione dei vani interni, con riferimento ai vani ripostiglio e wc; 2) - diversa collocazione della finestra della sala pranzo: di fatto posta al centro della parete, anziché all'angolo per come indicata sulla planimetria catastale; PIANO PRIMO 1) - Sulla planimetria catastale non indicate due aperture/balconi ad angolo, nelle camere da letto, di fatto ne è presente solo uno per ogni camera da letto. (normativa di riferimento: artt 36 e n°37, comma 4 DPR n°380.2001 S.M.I. - Tabella A del D. lgs. n°222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. n°36 e n°37, comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. N°380.2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi artt. n°36/37 comma 4, D.P.R. n°380.2001) , porzioni di volume emergente seminterrato: intercapedine ed oggetto lato opposto: costo costruz. + oneri urbanizz. sanzioni - Diversa distribuzione spazi interni: €3.000,00
- Diritti di segreteria per Permesso di costruire in Sanatoria: €100,00
- Competenze Tecniche - Spese tecniche per cura pratica Permesso di costruire in Sanatoria in Comune, relativo ai due subalterni : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



Abitazione indipendente vista da vano-scala interno



Interno abitazione cucina lato sud

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato non è rispondente alla Legge Regionale di cui sopra, relativa alle "procedure per la denuncia, deposito e l'autorizzazione degli interventi a carattere strutturale", essendo mancante del collaudo statico ai sensi dell'art. 6 della Legge n°1086/71 relativo alle struttura in c.c.a. (normativa di riferimento: DPR N°380.2001 S.M.I. - Legge n°1086/71 - Legge Regionale n°35 del 16/10/2009 e s.m.i. -)

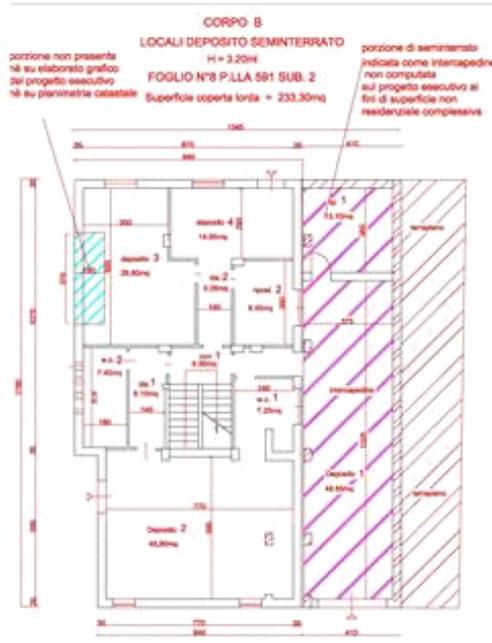
Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' possibile procedere alla sanatoria strutturale, con l'esecuzione del collaudo statico

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

Costi di regolarizzazione:

- Collaudo statico strutturale ai sensi della Legge n°1086/71 e della L. R. N°35 del 16.10.2009 e s.m.i. : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Deposito piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SEMINTERRATO 1) - Leggera difformità nell'ingombro della sagoma sul lato a valle (opposto alla via Roma), che in pianta presenta una rientranza, di circa 4,50ml, mentre nello stato di fatto tale rientranza non è presente; 2) - Leggera difformità nella distribuzione dei vani interni e nella distribuzioni delle aperture esterne: finestre e porte-finestre; 3) - L'altezza utile di piano sulla scheda catastale è indicata a 2.80ml, mentre di fatto è di 3.20ml; PIANO RIALZATO - 1) - Diversa distribuzione dei vani interni, con riferimento ai vani ripostiglio e wc; 2) - diversa collocazione della finestra della sala pranzo: di fatto posta al centro della parete, anzichè all'angolo per come indicata sulla planimetria catastale; PIANO PRIMO 1) - Sulla planimetria catastale non indicate due aperture/balconi ad angolo, nelle camere da letto, di fatto ne è presente solo uno per ogni camera da letto. (normativa di riferimento: DPR n°380.2001 S.M.I. - art. 29, comma I-bis Legge 27 febbraio 1985 n°52 e s.m.i. di cui all'art. 19 del D.L. n°78.2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una variazione catastale con causale diversa distribuzione dei vani interni e modifiche altresì della posizione delle aperture dei prospetti ed altezza utile di piano

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

Costi di regolarizzazione:

- n°2 variazioni catastali per diversa distribuzione dei vani interni per entrambi i subalterni: abitazione + locali a deposito/ripostiglio che costituiscono il lotto : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANNA VIA ROMA SNC

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a CANNA Via Roma Snc, della superficie commerciale di **241,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Abitazione indipendente che si sviluppa su due piani: rialzato e piano primo di un fabbricato di maggior consistenza in conglomerato cementizio armato che si completa con i locali accessori al seminterrato ed una corte comune alle due U.I.U. Il piano rialzato è destinato a zona giorno e si compone di: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, con annessi ripostiglio e bagno. La superficie lorda coperta, esclusi i balconi del piano rialzato è di 131,75mq; il soggiorno ha un'altezza minima di 4,40ml e max di 5,50ml con copertura sovrastante a tre falde, mentre la restante parte del piano ha altezza utile di 2,80ml. Il piano primo cui s'accede tramite una scala interna, in c.a. a due rampe, posta al centro del soggiorno, si compone di tre camere da letto ed un bagno ed occupa una sagoma a forma circa quadrata dalla superficie di 87,40mq; l'altezza utile di piano è di 2,80ml.

Perimetralmente l'abitazione è circondata da una corte, di fatto esclusiva dell'abitazione indipendente, ma che catastalmente è censita come B.C.N.C., in quanto accatastata come bene comune non censibile ai due subalterni: abitazione e locali deposito, costituenti il fabbricato di maggior consistenza. La corte si sviluppa su due livelli: una prima porzione in corrispondenza del

piano rialzato, occupa una superficie di circa 160mq, sul lato Ovest di via Roma, da cui vi s'accede, si presenta completamente pavimentata e recintata con muretti in blocchi di calcestruzzo; la rimanente porzione della corte si sviluppa, perimetralmente, a tre lati del sottostante seminterrato per circa 500mq. Nella definizione della consistenza dei due Corpi: A e B, si terrà conto dell'incidenza della corte, tramite due differenti coefficienti: pari a **0.05** per la porzione della corte superiore e pari a **0.03** per la porzione di corte inferiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato/primo, ha un'altezza interna di 2.80ml. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 702,28 Euro, indirizzo catastale: CANNA VIA ROMA snc, piano: terra /primo, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 02.04.2009 protocollo n°CS0145100 in atti dal 02.04.2009 COSTITUZIONE (n°2762.1/2009) - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 07.09.2010 protocollo n°CS0286170 in atti dal 07.09.2010 - VARIAZ. CLASSAMENTO 07.09.2011 prot. CS0307119
Coerenze: perimetralmente sui 4 lati l'abitazione indipendente è circondata dalla corte comune di pertinenza del fabbricato di maggior consistenza - inferiormente confina con i locali deposito al subalterno n°2 della stessa particella
dati superficie: 228mq - totale escluse aree scoperte: 219mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



abitazione indipendente in via Roma - vista prospetto lato Nord



Abitazione in via Roma a Canna - visto lato Sud-Ovest

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Abitazione indipendente vista da via Roma

vista satellitare centro storico di Canna

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 20 km	mediocre	
autostrada distante 50km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione indipendente che si sviluppa su due piani: rialzato e piano primo di un fabbricato di maggior consistenza in conglomerato cementizio armato che si completa con un seminterrato, adibito a locali accessori ed una corte comune alle due U.I.U. Il piano rialzato è destinato a zona giorno e si compone di: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, con annessi ripostiglio e bagno. La superficie lorda coperta, esclusi i balconi del piano rialzato è di 131,75mq; il soggiorno ha un'altezza minima di 4,40ml e max di 5,50ml con copertura sovrastante a tre falde, mentre la restante parte del piano ha altezza utile di 2,80ml. Il piano primo cui s'accede tramite una scala interna in c.a. a due rampe, posta al centro del soggiorno, si compone di tre camere da letto ed un bagno ed occupa una sagoma a forma circa quadrata dalla superficie di 87.40mq; l'altezza utile di piano è di 2.80ml.

La struttura portante del fabbricato di maggior consistenza, costituente l'intero LOTTO, presenta fondazioni a trave rovescio in c.c.a., con strutture in elevazione costituite da pilastrate e travate in conglomerato cementizio armato. I solai di piano sono del tipo misto latero-cementizio con travetti prefabbricati e soletta collaborante. La copertura è costituita da una intelaiatura metallica e sovrastante manto di tegole tradizionali. E' altresì presente un muro di sostegno in c.c.a. a

contenimento del terrapieno, sul lato via Roma. Le tampognature esterne sono del tipo a cassa vuota, prive di coibentazione: realizzata con doppia fila di laterizi forati, con interposta camera d'aria e successivamente intonacata su entrambe le facciate, per uno spessore complessivo di 35cm.

Perimetralmente l'abitazione è circondata da una corte, di fatto esclusiva dell'abitazione, ma che catastalmente è censita come B.C.N.C., in quanto accatastata come comune ai due subalterni: abitazione e locali deposito, costituenti il fabbricato di maggior consistenza. La corte si sviluppa su due livelli: il primo in corrispondenza del piano rialzato, occupa una superficie di circa 160mq, sul lato via Roma, da cui vi s'accede, si presenta completamente pavimentata e recintata con muretti in blocchi di calcestruzzo; la rimanente porzione della corte si sviluppa, perimetralmente, a tre lati del sottostante seminterrato per circa 500mq.

Opere di finiture interne - l'abitazione si presenta completamente realizzata nelle opere di rifiniture, sia esternamente che negli interni con materiali di buone qualità e con l'utilizzo di ottimi magisteri.

Esternamente il fabbricato di maggior consistenza è intonacato con intonaco grezzo e fine, ma le pareti sono prive di tinteggiature. Internamente nell'abitazione è presente una pavimentazione in gres-ceramico, rivestimenti in gres-porcellanato a tutta parete nei due bagni, le porte interne sono in legno massello, le pareti ed i soffitti sono completamente tinteggiati con tinte pagliarino.

Alle aperture esterne: finestre e porte finestre sono stati installati serramenti in PVC, aperture a due ante, con vetri doppi e persiane esterne anch'esse in PVC; è altresì presente una porta d'ingresso di tipo blindato.

Impianto riscaldamento: è presente una caldaia a condensazione, potenza 24kw, con terminali costituiti da due termoconvettori nel soggiorno e da radiatori in alluminio negli altri vani. La caldaia produce altresì acqua calda sanitaria. E' altresì presente un elegante termocamino, posto al centro della parete nord del soggiorno. Sono altresì presenti dei climatizzatori (Splits) sia nel soggiorno (piano rialzato) che nelle camere da letto al piano primo.

L'impianto idrico-sanitario dei due bagni e della cucina è stato realizzato con apparecchiature igienico-sanitarie di ottima qualità ed è regolarmente allacciato alle reti comunali: idrica e fognaria.

Impianto elettrico: è dotato di quadretto elettrico, protetto a monte con interruttore differenziale con linee separate: per forza motrice e per illuminazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramica	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> serramenti e persiane in ottimo stato realizzati in pvc	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in apparecchiature igienico-sanitari di buon livello in ottimo stato	buono	
<i>portone di ingresso:</i> blindato	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in manto di copertura in tegole di tipo tradizionale	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>termico:</i> caldaia a condensazione con alimentazione in a gas metano i diffusori sono in termoconvettori e radiatori in alluminio conformità: D. M. 37/2008	buono	
<i>citofonico:</i>	buono	
<i>antifurto:</i>	al di sopra della media	
<i>condizionamento:</i> SPLIT con diffusori in split a parete presente sia nel soggiorno che nelle	al di sopra della media	

camere da letto

elettrico: con linee separate per la forza motrice ed illuminazione dotato di interruttore differenziale 0,003A , la tensione è di 230V - monofase conformità: rispondente alla Norme CEI - realizzato nel rispetto del D.M. n°37/2008

buono 

gas: gas metano

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in condutture sottotraccia in polietilene adeguatamente dimensionate conformità: NORME UNI EN 12201-2

nella media 

al di sopra della media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in TUBATURE IN POLIETILENE Pe (Multistrato) conformità: NORME UNI EN 13476-3

al di sopra della media 

Delle Strutture:

scale interne: scala interna di collegamento al piano primo ed ai locali deposito al seminterrato rivestita con ottimi materiali realizzate in marmo

buono 

balconi: Con inferriate metalliche perimetrali ed in quota parte con muretti in calcestruzzo

al di sopra della media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

al di sopra della media 

strutture verticali: costruite in pilastrate e travate in conglomerato cementizio armato gettato in opera

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[189,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7802429001038 registrata in data 03/02/2022

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
Superficie lorda coperta piano rialzato abitazione indipendente	131,75	x	100 %	=	131,75
Superficie lorda coperta piano primo	87,40	x	100 %	=	87,40
balconi-terrazzi ai piani: rialzato - primo	47,67	x	30 %	=	14,30
incidenza corte-piazzale accesso	160,00	x	5 %	=	8,00
Totale:	426,82				241,45



Abitazione indipendente via Roma - Canna foto bagno zona notte piano primo

Corpo A - Abitazione indipendente riportata al fg. n° 8 p.la
591 sub. 1 N.C.E.U. Comune di Canna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2022

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: appartamento in vendita in rione Umberto I piano primo

Indirizzo: Rione Umberto I n°41 - Canna (CS)

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 706,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2022

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Appartamento su due livelli in vendita in rione Umberto I

Indirizzo: Rione Umberto I n°23

Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare della zona (02/02/2022)
Domanda: bassa
Offerta: media
Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno
Valore minimo: 550,00
Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei due cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo monoparametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e situati nella stessa zona, considerato che tale criterio è il più adatto nel pervenire al più probabile valore di mercato. La presente relazione tecnica di stima risulta essere conforme alle Norme UNI 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa, consultando gli annunci economici, apparsi sui giornali e/o riviste delle aste giudiziarie e/o sui siti online, specializzati in compravendite immobiliari; ha acquisito altresì ulteriori informazioni presso diverse agenzie immobiliari dell'Alto ionio cosentino. L'analisi di mercato è stata condotta dunque su diversi fonti, allo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi dell'immobile in trattazione, considerato che il centro storico di Canna "de quo" è caratterizzato da scarsi volumi, sia dal lato della domanda che dell'offerta. In definitiva da tale analisi si è determinato un prezzo medio unitario di compravendita di: **630€/mq**.

L'indagine di mercato è continuata inoltre con l'acquisizione dei valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), che per il Comune di CANNA, per il periodo I Semestre 2021, zona centro-storico ed aree limitrofe: via Mercato. Plebiscito, Rione Umberto I, Santa Sofia, tipologia edilizia (prevalente) abitazione di tipo civile (A2), in condizioni normali, hanno registrato i seguenti valori di mercato: **valore minimo 370€/mq - valore max 490€/mq**. Da cui ne scaturisce un valore medio pari a: $(370 + 490)€/mq/2 = 430,00€/mq$.

Interpolando i dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare con i valori osservati direttamente sul mercato, con riferimento alla zona del Comune di Canna, si è determinato il seguente valore medio di compravendita per il mercato immobiliare: $V_m = V_m(OMI)_{max} + V_M(\text{mercato}) = (630,00 + 430)€/mq/2 = 530,00€/mq$.

Occorre infine evidenziare che non sempre un bene immobile può essere confrontabile e/o omologato ad altri beni messi a confronto sul mercato immobiliare. Riteniamo appunto che il caso in esame, per le caratteristiche intrinseche e estrinseche proprie della tipologia edilizia: trattasi di casa indipendente, classificabile come villino, costituisca un "pezzo unico e singolare", per la zona in trattazione.

Per tale motivo lo scrivente CTU, ha ritenuto indispensabile, intervenire nel processo valutativo dei Beni Immobili, con l'introduzione dei seguenti coefficienti maggiorativi delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile, rispetto al valore medio sopra determinato, che consentono di esprimere in modo più adeguato il suo valore:

- a) - coefficiente panoramicità: 1.05;
- b) - coefficiente tipologia costruttiva: 1.04;
- c) - coefficiente impiantistica: 1.04;
- d) - coefficiente qualità opere di finiture interne: 1,05;

Coefficiente globale unico: $1.05 \times 1.04 \times 1.04 \times 1.05 = 1.1925$;

da cui applicando la maggiorazione al valore di mercato medio si ha: $V_m = 530,00\text{€}/\text{mq} \times 1.1925 = 632,025\text{€}/\text{mq}$ che s'approssima a: **630,00€mq.** (diconsi seicentotrenta/00€mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,45 x 630,00 = **152.114,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 152.114,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 152.114,13**

BENI IN CANNA VIA ROMA SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a CANNA Via Roma Snc, della superficie commerciale di **154,98** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi dell'intero piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza, che si completa con l'abitazione indipendente, posta ai piani sovrastanti. Detto seminterrato è destinato a locali accessori di pertinenza dell'abitazione, cui è collegato verticalmente, tramite lo stesso vano-scala interno. Presenta una pianta circa rettangolare con ingombro di 233,30mq ed altezza utile, di fatto di 3,20ml, anche se catastalmente è dichiarata h= 2,80ml.

S'articola in due porzioni differenti: una principale occupante la sagoma del sovrastante piano rialzato, che è composto dai seguenti vani: n°3 locali deposito, n°2 bagni, corridoio, n°2 disimpegni ed un ripostiglio, cui s'accede tramite apertura con portone blindato, posto sul lato sud.

Vi è poi la restante parte, posta sul lato terrapieno/via Roma, adibita a deposito/ box-auto e ripostiglio, contrassegnati con deposito1 e ripost.1 nella planimetria dello stato di fatto (Alleg. 7), cui s'accede, dalla porzione di corte lato Nord, tramite un'ampia apertura con serramento ad avvolgimento di tipo metallico.

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

- foglio 8 particella 591 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 180 mq, rendita 353,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc, piano: S1, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 02.04.2009 prot. n° CS0145100 in atti dal 02.04.2009 COSTITUZIONE (n°2762.1/2009) - ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO del 07.09.2011 prot. n°CS0286170 in atti dal 07.09.2010 - VARIAZIONE nel Classamento del 07.09.2011 -
Coerenze: il piano seminterrato confina su tre lati con lo spazio d'isolamento della corte del fabbricato di maggior consistenza; mentre sul lato ovest (via Roma) con il terrapieno. Superiormente confina con l'abitazione indipendente
dati di superficie: totale 225mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



interno piano seminterrato - locale deposito lato nord



abitazione - locali accessorio - vista lato Sud

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Abitazione indipendente vista da via Roma

vista satellitare centro storico di Cannara

SERVIZI

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

spazi verde	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI		
superstrada distante 20 km	mediocre	
autostrada distante 50km	mediocre	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi dell'intero piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza, sottostante l'abitazione indipendente al Corpo A. Detto seminterrato è destinato locali accessori, di pertinenza dell'abitazione, alla quale è direttamente collegata verticalmente, tramite lo stesso vano-scala interno all'abitazione.

Presenta una pianta circa rettangolare con ingombro di 233,30mq ed altezza utile, di fatto di 3,20ml, anche se catastalmente è dichiarata 2.80ml. S'accede al seminterrato anche esternamente dalla porzione della corte del fabbricato "quo", sviluppantesi a detto livello per circa 500mq. S'articola in due zone differenti: una principale occupante circa la sagoma del sovrastante piano rialzato, che è composto dai seguenti vani: n°3 locali deposito, n°2 bagni, corridoio e n°2 disimpegno, cui s'accede da un'apertura tramite portone blindato posto sul lato Sud.

Vi è poi la restante parte, posta sul lato terrapieno/via Roma, adibita a deposito/ box-auto e ripostiglio, contrassegnati con deposito1 e ripost1 nella planimetria dello stato di fatto (Alleg. 7), cui s'accede tramite un'ampia apertura con serramento ad avvolgimento di tipo metallico, posta sul lato Nord.

Opere di rifiniture interne: per quanto riguarda la porzione principale è in fase di completamento con opere di rifiniture interne di tipo civile: sono state realizzate le tampognature esterne in doppia fila di laterizi forati ed intercapedine d'aria, installati i serramenti in PVC, con doppio vetri e persiane esterne a due ante, sempre in pvc, reaelizzate le tramezzature, gli intonaci alle pareti ed ai soffitti, mentre non sono state ancora realizzate: la pavimentazione interna, i rivestimenti delle pareti nei due bagni. I vani sono privi delle porte interne.

Sono presenti in opera le tubature dell'impianto idrico-sanitario nei due bagni, che sono ancora privi anche delle pavimentazioni, rivestimento pareti ed apparecchiature igienico-sanitarie.

Impianto elettrico: è stato realizzato per quanto riguarda la posa in opera delle conduttore in pvc, sottotraccia a parete; è ancora privo di infilaggio dei cavi e del quadro elettrico.

Per quanto concerne invece la rimanente porzione del seminterrato, individuata nel progetto esecutivo come intercapedine; ma di fatto e catastalemnte destinato a: deposito/ box auto e

ripostiglio, si presenta con pareti e soffitti, privi di intonaci, privo di pavimentazione e di impianto elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in pvc con doppi vetri e con persiane esterne realizzati in pvc al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in tampognature esterne in doppia fila di laterizi forati con intercapedine interna ad aria con coibentazione in non presente al di sopra della media 

portone di ingresso: Blindato nella media 

Degli Impianti:

idrico: sono presenti due bagni ancora privi delle apparecchiature igienico-sanitarie , la rete di distribuzione è realizzata in comunale nella media 

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in tubature in polietilene a parete sotto-traccia in opera . priva di apparecchiature igienico-sanitarie al di sotto della media 

elettrico: con condutture in pvc a parete sottotraccia conformità: NORME CEI 64-8 . impianto non completato nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: nella media 

travi: costruite in travature in conglomerato cementizio armato nella media 

scale interne: in c.c.a. a due rampe realizzate in rivestita in marmo al di sotto della media 

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
locali deposito, ripostigli, bagni box auto occupanti intero piano seminterrato	233,30	x	60 %	=	139,98
porzione della corte a livello del piano seminterrato	500,00	x	3 %	=	15,00
Totale:	733,30				154,98



piano seminterrato - locale deposito lato sud - con portone blindato d'accesso



piano seminterrato - bagno lato est notare mancanza di rivestimenti, pavimenti ed apparecchiatura sanitaria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche per il B. I. individuato al CORPO B - Locali accessori di pertinenza dell'abitazione indipendente, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari (OMI), forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Assimilando i locali accessori del seminterrato a Box-auto; dalla consultazione della Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, per il I Semestre 2021, per la zona centro storico e limitrofe del Comune di Canna, nel caso di uno stato di conservazione normale, risultano riportati per i box-auto i seguenti valori: minimo 200€/mq - max 270€/mq.

Ciò fatto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali in questione; la destinazione d'uso non residenziale, la loro collocazione al seminterrato, la pertinenza del bene immobile al Corpo A e la presenza di opere di rifiniture interne di tipo civile, con ottimi magisteri; si è ritenuto più congruo esprimere il suo valore di prezzo unitario, in funzione di un coefficiente di ragguaglio alla superficie commerciale dell'abitazione indipendente, anzicchè ai valori OMI, sopra riportati. In conclusione si è introdotto un coefficiente di ragguaglio per la superficie non residenziale del corpo B, pari a 0.60 della superficie commerciale del Corpo A:

Si ha: $(233,30\text{mq} \times 0.60) + 15\text{mq} = 154,98\text{mq}$ superficie ragguagliata del CORPO B.

In conclusione si rimanda il lettore a quanto già espresso sull'analisi del mercato immobiliare della zona, relativamente al bene immobile al Corpo A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,98 x 630,00 = **97.637,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.637,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.637,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più attendibile valore di mercato del LOTTO si è fatto riferimento al metodo sintetico-comparativo che consiste nel cercare nella medesima zona una serie di "prezzi", noti di beni immobili analoghi e con caratteristiche simili, a quello in oggetto, per analogia con affinità conformitiva, con riferimento ad un parametro di valutazione rappresentato dal prezzo/mq, di superficie commerciale ragguagliata.

In particolare per la determinazione del valore commerciale medio le fonti cui si è fatto riferimento sono le seguenti: In primo luogo l'O.M.I., (osservatorio dei valori immobiliari) a cura del Ministero delle Finanze, con pubblicazione semestrale, che rappresenta per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato: minimo e massimo per una superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Sono state altresì condotte indagini dirette in loco e/o presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie e/o su siti specializzati internet e compravendite private della zona; sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base della localizzazione, ubicazione, panoramicità, orientamento, tipologia edilizia, costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, stato opere di finitura interne, vetustà, stato autorizzativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , ufficio del registro di COSENZA, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA , ufficio tecnico di CANNA, agenzie: Zona Alto Ionio , osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	casa signorile	241,45	0,00	152.114,13	152.114,13

B	deposito artigianale	154,98	0,00	97.637,40	97.637,40
				249.751,53 €	249.751,53 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile cui fa riferimento l'art. n°720 c.c. postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun condividente, secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero.

Nel caso in trattazione è da far rilevare per il corpo B quanto segue: trattasi del piano seminterrato composto da: depositi, vani ripostiglio, locali con titolo autorizzativo quali accessori di pertinenza dell'abitazione indipendente ai piani superiori dello stesso fabbricato di maggior consistenza. Dunque per sua intrinseca natura privo di un autonoma funzionalità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 243.651,53**

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: **€ 243.651,53**

data 10/03/2022

il tecnico incaricato
Ing. Domenico STELLA