



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TICINO Spv Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. A. PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa R. Petrucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOMENICO STELLA

CF:STLDNC66E13H579Q

con studio in CROSIA (CS) VIA NAZIONALE,15

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: ingdomenicostella@inwind.it

PEC: domenico.stella.c3744b@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
129/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARIATI VIA CASSIODORO 8, frazione CARIATI MARINA , della superficie commerciale di **105,95 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ai piani: terzo e quarto (*mansardato*) di un fabbricato in conglomerato cementizio armato di n°4 p.f.t. + mansarda. S'articola su due livelli, di cui il primo abitabile al piano terzo composto da: ingresso con superficie utile di **(5,30mq)**, soggiorno di **26,20mq**, cucina da **18,45mq**, ripostiglio da **2,90mq**, bagno da **5,20mq**, una prima camera da letto, dalla superficie utile di **15,05mq** ed una seconda camera da letto, cosiddetta letto 2, dalla superficie di **12,45mq** e n°3 balconi dalla superficie di complessivi **12,15mq**. La superficie lorda commerciale del piano terzo è di **105,95mq**, mentre l'altezza utile di piano è di 2,80ml.

Il collegamento dal piano terzo al piano quarto mansardato è assicurato da una scaletta in legno a chiocciola, posta in corrispondenza dell'ingresso del piano 3° ed arrivo in corrispondenza del locale stenditoio della mansarda.

La mansarda al piano quarto non abitabile si compone di: un locale stenditoio, dalla superficie calpestabile di **26,80mq**, un bagno dalla superficie utile di **9,50mq**, con tetto a due falde ed altezze utili: min/media/max: **1,65ml/2,40ml/3,20ml**; cui s'aggiunge un ampio terrazzo scoperto dalla superficie di **68,60mq**; la superficie commerciale del piano 4° è di complessivi **47,28mq**,

Pertanto l'appartamento, ai piani: terzo e quarto, ha una superficie commerciale complessiva di **153,23mq**, con quote di piena proprietà di 1/2 cadauno degli Esecutari: [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4 , interno 3 , scala , ha un'altezza interna di 2,80ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SALERNO - Int. 3 - Piano 3- 4 (N.b. è riportata la contrada di maggior consistenza, in cui è sito il fabbricato " de quo", prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: via Cassiodoro e dello stesso immobile. , piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 06.07.1992 (n. 1312/1989 - variaz. del 24.10.1989 in atti dal 02.06.1998 P.F. Cont. stor. e tecn. da verific. - Superf. imp. pubb. il 09.11.2015 present. 24.10.1989 prot. n°1313 Coerenze: confina sui lati: nord, est e sud con lo spazio di distacco da altri fabbricati e strade urbane - sul lato ovest con il vano-scala condominiale.
N. b. - Si fa rilevare che i due Debitori risultano agli atti catastali, ancora coniugati in regime di comunione dei beni; in realtà dall'estratto del Registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Cariati in data 04.01.2024, risulta annotato che con

Provvedimento del Tribunale di Modena R. G. n°1932/2022 in data 14.07.2022 è stato omologato il Verbale di separazione consensuale, sottoscritto il 06.07.2022 dagli ex coniugi. (cfr. alleg. n°1) Dati di superficie catastale: totale 166mq - Totale escluse aree scoperte 153mq

L'intero edificio sviluppa 4 + mansarda piano, 4 + mansarda piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

A.1 mansarda, composto da locale stenditoio + bagno + terrazzo scoperto , identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SALERNO - Int. 3 - piano 3 - 4 , piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La mansarda ed il terrazzo occupano l'intero 4° piano, pertanto confinano con lo spazio d'isolamento da altri fabbricati e dalla via Cassiodoro.

trattasi della medesima U.I.U che comprende anche il piano 3° abitabile dell'appartamento, alle cui note della descrizione si rimanda il lettore per le annotazioni riportate. Dati di superficie catastale: totale 166mq - totale escluse aree scoperte : 153mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 105,95 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 47,28 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.356,56 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.356,56 |
| Data della valutazione: | 13/05/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel corso dell'accesso svoltosi in data 8 febbraio 2024, previa convocazione da parte del Custode Giudiziario, a mezzo Pec del 10/01/2024, alla presenza oltre che dello scrivente del custode giudiziario dott.ssa R. Petrucci e dell'Esecutato ██████████ lo scrivente ha accertato che l'appartamento è attualmente libero da persone; sono invece presenti nell'appartamento diversi mobili e suppellettili vari, appartenenti verosimilmente agli Esecutati. (cfr. alleg. n°3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2015 a firma di Notaio Cricchio Elena ai nn. 12489/8219 di repertorio, iscritta il 12/01/2016 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. reg. part. 45 reg. gen. 623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario a rogito Notaio Cricchio Elena sede Modena (Mo) rep. n°12489/8219 del 22/12/2015.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/11/2023 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 1547/2023 di repertorio, trascritta il 01/12/2023 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. reg. part. 29855 - reg. gen. 37773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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**

Millesimi condominiali: **immobile di**

Ulteriori avvertenze: **maggior**

Nel corso dell'accesso si è accertato che il fabbricato di maggior consistenza è costituito da n°4 U.I.U. di cui una al piano terra destinato ad attività commerciale e n°3 ai piani superiori destinate ad appartamenti di tipo economico (A/3). Il CTU ha accertato che non è presente un condominio legalmente costituito presso l'Agenzia delle Entrate, nè nominato un amministratore pro-tempore. **consistenza privo di tabelle millesimali**

Per come riferito dall'Esecutato, l'unica spesa comune che condividono è quella relativa al consumo di energia elettrica, per illuminazione del vano-scala condominiale, privo di ascensore, che bonariamente ripartiscono in parti uguali tra i 3 condomini dei tre appartamenti presenti. Lo stesso Esecutato, ha dichiarato che non sono presenti debiti relativi ad eventuali spese per la gestione delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di notaio G. Ciliberto ai nn. rep. 59197 - racc. 19400 di repertorio, trascritto il 28/06/2007 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R.P. 16156 - R.G. 25121

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 12/06/2007), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio G. Ciliberto ai nn. rep. 59197- racc. 19400 di repertorio, trascritto il 28/06/2007 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R.P. 16156 - R. G. 25121

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1\1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1995 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 18/09/1995 a firma di notaio A. Borromeo ai nn. rep. 35891 di repertorio, trascritto il 12/10/1995 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R. P. 19696 - R.G.23781

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **20/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione , presentata il 20/12/1985 con il n. 12068 - Prat. ediliz. 1/86 di protocollo, rilasciata il 28/04/1986 con il n. 20/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione sismica (ex Ufficio del Genico civile di Cosenza) N. **5266/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato composto da quattro piani oltre parziale piano sottotetto , rilasciata il 04/04/1986 con il n. 5266 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Ai sensi della Legge n°64 del 02.02.1974 - D. M. 19.06.1984

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 .- **COMPLETAMENTO** .
Norme tecniche di attuazione ed indici: Edificazione su lotto singolo 3mc/mq - con numero max di 4 piani fuori terra - distanza dai fabbricati 10ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si fa rilevare che, a seguito della richiesta a mezzo pec del 11.01.2024 prot. gen. n°921/2024, il CTU riceveva nota scritta, datata 07.03.2024, in cui il R.U.P. attestava quanto segue: 1) - Per il fabbricato di maggior consistenza è stata rilasciata Concessione Edilizia n°20.1986 e con autorizzazione ex Genio civile prot. n°5266 del 04.04.1986; 2) - Per la

U.I.U. oggetto di Procedura esecutiva, censita al foglio n°15, particella n°397 subalterno n°4 non risultano nè DIA e/o SCIA eventualmente presentate e non risulta rilasciato agibilità nè parziale, nè totale per tutto il fabbricato di maggior consistenza. Dall'esame degli elaborati grafici del progetto esecutivo allegato alla Concessione Edilizia ed alla presente, il CTU ha accertato che il piano 3°, in cui è posta la porzione abitabile dell'appartamento è stata realizzata in conformità al progetto esecutivo in trattazione, fatta eccezione per una piccola difformità nell'ingombro del bagno che, contrariamente a quanto risulta nello stato di fatto e catastale; sul progetto esecutivo risulta a forma di L anzichè rettangolare, con il lato dell'accesso in leggero arretramento. Per quanto concerne invece il piano 4° mansardato è stato realizzato in parziale difformità degli allegati grafici di progetto. In particolare in sostituzione di una porzione della copertura, a tre falde, in soletta di cemento armato, prevista in progetto per un'ala del fabbricato, con altezza minima di 0,30ml, in corrispondenza della corona perimetrale ed altezza max di 1,70ml, in corrispondenza della linea di colmo è stato realizzato un terrazzo scoperto praticabile, di pertinenza esclusiva dell'appartamento in trattazione. Suddetta difformità non è supportata da nessuna Variante strutturale e/o autorizzazione edilizia, per come accertato in seguito all'ispezione degli atti custoditi presso l'ufficio tecnico comunale. Inoltre, il CTU non ha riscontrato, nel corso dell'accesso agli atti, la presenza del collaudo statico del fabbricato di maggior consistenza, ai sensi dell'ex art. 7 della Legge n°1086/1971 e s.m.i. di cui all'art. n°67 del D.P.R. n°380/2001. Per quanto concerne l'interno della parte mansardata del piano 4°, sul progetto esecutivo era prevista un'apertura nel solaio di tipo circolare con diametro di circa 1,20ml, per il posizionamento di una scala a chiocciola: mentre nello stato di fatto e catastale, è invece presente nel solaio un'apertura a forma rettangolare di circa 1,20ml x 3,60ml, delimitata internamente da un muretto alto 90cm, con il posizionamento di una scaletta di collegamento verticale, dal diametro di circa 1,20ml. (cfr. alleg. n°4/n°5/n°7). (normativa di riferimento: D.P.R. N°380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. n°12 ed artt. n°36/37 comma 4 del D.P.R. n°380.2001 e s.m.i. di cui alla Legge n°120 del 2020, sia di tipo urbanistico, presso ufficio tecnico comunale che di tipo strutturale, presso l'ex Ufficio del Genio civile, visto che trattasi di una modifica strutturale: dal solaio di copertura a terrazzo scoperto. Nel merito il TAR Campania con Sentenza n°2753 del 27/11/2021 ha ribadito l'orientamento giurisprudenziale, secondo cui trasformando un solaio di copertura, per il quale non è prevista la praticabilità, in terrazzo, deve essere subordinata a richiesta di Permesso di costruire, perchè prevede un incremento rilevante della superficie, anche se non residenziale, ma accessoria. Lo scrivente ha comunque accertato la doppia conformità urbanistica-edilizia dell'abuso edilizio, sia al momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria, poichè pur aumentando la superficie coperta dell'U.I.U. , non si ha incremento di volumetria, nè per il singolo appartamento che per l'intero immobile di maggior consistenza, nè tantomeno dunque del carico urbanistico. Infine dopo aver ottenuto il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, si dovrà procedere con pratica di collaudo statico ai sensi dell'art. n°67 del D.P.R. N°380.2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze tecniche per Permesso di Costruire in Sanatoria (pratica urbanistica + sismica) : €2.000,00
- diritti di segreteria + costo di costruzione + oneri sanzionatori : €800,00
- costo per collaudo statico ai sensi dell'art. n°67 del D.P.R N°380.2001 e s.m.i. : €1.400,00

| APPARTAMENTO IN VIA CASSIOCORO 8 CARATI PIANI 3 e 4 | | | | LOTTO 1 |
|---|---------------|----------------------------|------|-----------------|
| | SUPERF. UTILE | SUPERF. LORDA COEFF. RAGO. | | SUP. COMM. |
| PIANO TERZO | | | | |
| ingresso | 5,30mq | 6,20mq | 1,00 | 6,20mq |
| soggiorno | 26,20mq | 31,40mq | 1,00 | 31,40mq |
| cucina | 18,45mq | 23,10mq | 1,00 | 23,10mq |
| diposiz/sglo | 2,90mq | 3,30mq | 1,00 | 3,30mq |
| bagno | 5,20mq | 6,10mq | 1,00 | 6,10mq |
| camera letto 1 | 15,05mq | 18,05mq | 1,00 | 18,05mq |
| camera letto 2 | 12,45mq | 15,15mq | 1,00 | 15,15mq |
| balconi | 12,15mq | 12,15mq | 0,30 | 3,64mq |
| tot. piano terzo | | | | 104,95mq |
| PIANO QUARTO | | | | |
| stand/hiato | 26,90mq | 32,80mq | 0,8 | 18,70mq |
| bagno | 9,50mq | 11,70mq | 0,8 | 7,00mq |
| terrazzo scop | 88,80mq | 88,80mq | 0,3 | 20,08mq |
| tot. piano quarto | | | | 47,20mq |
| TOTALE COMPLESSIVO APPARTAMENTO AI PIANI 3° e 4° | | | | 153,23mq |

consistenza metrica appartamento



Pianta Piano 3° - stato di fatto



pianta mansarda p. 4° - stato f



COMUNE DI CARATI - APPARTAMENTO IN VIA CASSIOCORO 8 - PIANI 3° E 4° - BIODIVULGATO IN CARATI MARINA GENOVA AL P. 3° N° 8 - P. 4° - SUB. 4 DEL R.C.E.M.

rilevo satellitare con individuato palazzina maggior consistenza



ESSEQUE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVIO FOTOGRAFICO ESTERNO PALAZZINA DI MAGGIOR CONSISTENZA CON APPARTAMENTI IN TRATTAZIONE
AL PRIMO TERZO E QUARTO ANFITEATRO - VISTA DA NOROCCIDENTE VIA CASSIODORO IN CARATI - MARRA

vista esterna palazzina di maggior consistenza



ESSEQUE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO DEL PRIMO TERZO ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORO
N° 8 IN CARATI - MARRA (CS)

vista interno appartamento ai piani: 3° e 4°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 29 Comma 1 bis, Legge n°52/1985 e s.m.i. di cui al D. L. n°78.2010 (conformità catastale))

L'immobile risulta **conforme**.



ESSEQUE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO PRIMO TERZO ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORO 8 IN CARATI - MARRA

interno appartamento



ESSEQUE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO DEL PRIMO TERZO ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORO 8
IN CARATI - MARRA

interno appartamento piano 3° abitabile



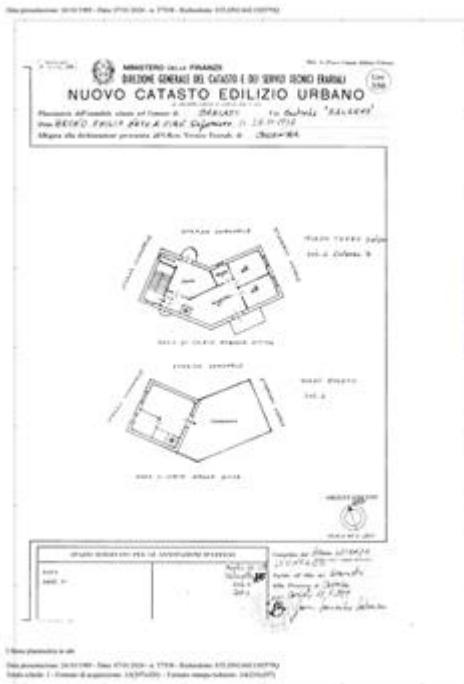
ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROLIBARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO TERRAZZO DEL PIANO QUARTO MANSARDATO NON ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORE E IN CASATI MARINA (CS)

terrazzo al piano 4° mansardato



ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROLIBARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO DEL PIANO QUARTO MANSARDATO NON ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORE E IN CASATI MARINA (CS)

interno mansarda al piano 4°



planimetria catastale fg. 15 p.lla 397 sub. 4



ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROLIBARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO PALAZZINA DI MAGGIOR CONSISTENZA CON APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE AL PIANO TERZO E QUARTO MANSARDATO - VISTA DA NORD LATO VIA CASSIODORE IN CASATI MARINA

vista esterna palazzina maggior consistenza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico dell'appartamento, pur essendo stato realizzato in conformità alla regola dell'arte di cui al D.M. n°37/2008 è privo di dichiarazione di conformità, rilasciata da ditta installatrice abilitata. Il Bene immobile dev'essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (normativa di riferimento: D.M. n°37/2008 - D. L. n°63.2013 e D. M. 26.06.2015 e s.m.i.)

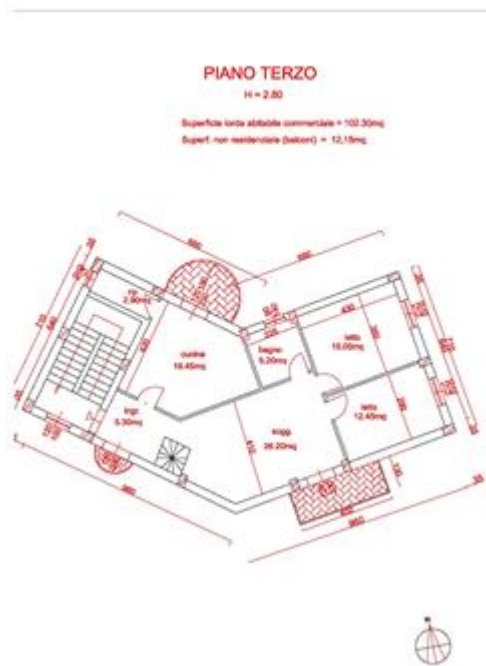
Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico - verifica della messa a terra, rilascio della Dichiarazione di conformità ai sensi del D. M. 37/2008 e redazione dell'attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E)

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione impianto + verifica della messa a terra e rilascio di dichiarazione di conformità ai sensi del D. M. N°37.2008 e s.mi.: €400,00
- Attestato di prestazione energetico : €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



particolare impianti presenti



ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVO FOTOGRAFICO ESTERNO PALAZZINA DI MAGGIOR CONSISTENZA CON SPOSTAMENTO IN TRATTAZIONE
AL PRIMO TERZO E QUARTO MANICATO - VISTA DA NORD LATO VIA CASSIODORO IN CARIATI MARINA

ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO BAGNO DEL PRIMO QUARTO MANICATO NON ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN
VIA CASSIODORO 8 IN CARIATI MARINA (CS)

portone ingresso via Cassiodoro 8 palazzina maggior consistenza

bagno in mansarda



ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO DEL PRIMO TERZO ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORO 8
IN CARIATI MARINA

ESPECIE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILEVO FOTOGRAFICO ESTERNO PALAZZINA DI MAGGIOR CONSISTENZA CON APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE
AL PRIMO TERZO E QUARTO MANICATO - VISTA DA NORD LATO VIA CASSIODORO IN CARIATI MARINA

interno appartamento al piano 3° . parte abitabile

vista esterno palazzina maggior consistenza

BENI IN CARIATI VIA CASSIODORO 8, FRAZIONE CARIATI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARIATI VIA CASSIODORO 8, frazione CARIATI MARINA , della superficie commerciale di **105,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ai piani: terzo e quarto (*mansardato*) di un fabbricato in conglomerato cementizio armato di n°4 p.f.t. + mansarda. S'articola su due livelli, di cui il primo abitabile al piano terzo composto da: ingresso con superficie utile di **(5,30mq)**, soggiorno di **26,20mq**, cucina da **18,45mq**, ripostiglio da **2,90mq**, bagno da **5,20mq**, una prima camera da letto, dalla superficie utile di **15,05mq** ed una seconda camera da letto, cosiddetta letto 2, dalla superficie di **12,45mq** e n°3 balconi dalla superficie di complessivi **12,15mq**. La superficie lorda commerciale del piano terzo è di **105,95mq**, mentre l'altezza utile di piano è di 2,80ml.

Il collegamento dal piano terzo al piano quarto mansardato è assicurato da una scaletta in legno a chiocciola, posta in corrispondenza dell'ingresso del piano 3° ed arrivo in corrispondenza del locale stenditoio della mansarda.

La mansarda al piano quarto non abitabile si compone di: un locale stenditoio, dalla superficie calpestabile di **26,80mq**, un bagno dalla superficie utile di **9,50mq**, con tetto a due falde ed altezze utili: min/media/max: **1,65ml/2,40ml/3,20ml**; cui s'aggiunge un ampio terrazzo scoperto dalla superficie di **68,60mq**: la superficie commerciale del piano 4° è di complessivi **47,28mq**,

Pertanto l'appartamento, ai piani: terzo e quarto, ha una superficie commerciale complessiva di **153,23mq**, con quote di piena proprietà di 1/2 cadauno degli Esecutati: XXXXXXXXXX

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4 , interno 3 , scala , ha un'altezza interna di 2,80ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SALERNO - Int. 3 - Piano 3-4 (N.b. è riportata la contrada di maggior consistenza, in cui è sito il fabbricato " de quo", prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: via Cassiodoro e dello stesso immobile. , piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 06.07.1992 (n. 1312/1989 - variaz. del 24.10.1989 in atti dal 02.06.1998 P.F. Cont. stor. e tecn. da verific. - Superf. imp. pubb. il 09.11.2015 present. 24.10.1989 prot. n°1313 Coerenze: confina sui lati: nord, est e sud con lo spazio di distacco da altri fabbricati e strade urbane - sul lato ovest con il vano-scala condominiale.
N. b. - Si fa rilevare che i due Debitori risultano agli atti catastali, ancora coniugati in regime di comunione dei beni; in realtà dall'estratto del Registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Cariatì in data 04.01.2024, risulta annotato che con Provvedimento del Tribunale di Modena R. G. n°1932/2022 in data 14.07.2022 è stato omologato il Verbale di separazione consensuale, sottoscritto il 06.07.2022 dagli ex coniugi. (cfr. alleg. n°1) Dati di superficie catastale: totale 166mq - Totale escluse aree scoperte 153mq

L'intero edificio sviluppa 4 + mansarda piano, 4 + mansarda piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CROSIA - CIRO' MARINA). Il traffico nella

zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO - PORTO .



PANORAMA SU COSTA E PORTO



Centro Storico

SERVIZI

ospedale
negozi al dettaglio
scuola elementare
parco giochi
centro commerciale
farmacie
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 500ml
ferrovia distante 1km
aeroporto distante 65 km
superstrada distante 27km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ai piani: terzo e quarto (mansardato) di un fabbricato in conglomerato cementizio armato di n°4 p.f.t. + mansarda. Si articola su due livelli, di cui il primo abitabile al piano terzo composto da: ingresso dalla superficie utile di (5,30mq), soggiorno di 26,20mq, cucina da 18,45mq, ripostiglio da 2,90mq, bagno da 5,20mq, da una prima camera da letto, dalla superficie utile di 15,05mq ed una seconda camera da letto, cosiddetta letto 2, dalla superficie di 12,45mq e n°3 balconi dalla superficie di complessivi 12,15mq. La superficie lorda commerciale del piano terzo è di 105,95mq, mentre l'altezza utile di piano è di 2,80ml.

Il collegamento dal piano terzo al piano quarto mansardato è assicurato da una scaletta in legno a chiocciola, posta in corrispondenza dell'ingresso del piano 3° ed arrivo in corrispondenza del locale stenditoio della mansarda.

La mansarda al piano quarto non abitabile si compone di: un locale stenditoio, dalla superficie calpestabile di **26,80mq**, un bagno dalla superficie utile di **9,50mq**, con tetto a due falde ad altezze utile: min/media/max = **1,65ml/2,42ml/3.20m**; cui s'aggiunge un ampio terrazzo scoperto dalla superficie di **68,60mq**. La superficie commerciale complessiva della mansarda è di **47,28mq**.

Pertanto l'appartamento ai piani: terzo e quarto, ha una superficie commerciale complessiva di **153,23mq**, con quote di piena proprietà di 1/2 cadauno degli Esecutati: [REDACTED]

Coerenze: Sui lato nord, est e sud l'appartamento confina con spazio di distacco da strada e da altri fabbricati; mentre sul lato ovest confina con il vano-scala condominiale.

Inferiormente con l'appartamento al piano secondo del fabbricato di maggior consistenza di altra ditta.

Anno di costruzione : 1987

Caratteristiche costruttive: L'immobile di maggior consistenza, composto da n°4 piani fuori terra, è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con i solai dei piani di tipo misto in latero-cemento e travetti di tipo prefabbricato, così come il solaio a due falde del piano mansarda, che è ricoperta da un manto di tegole. Il vano-scala condominiale è privo di ascensore.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e successivamente tinteggiato con pittura al quarzo con effetto decorativo " a bucciato "; appare in condizioni di manutenzione generale appena accettabili.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in grès-ceramico, con porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso di tipo blindato, pareti e soffitti sono completamente intonacati e successivamente tinteggiati con pittura al quarzo in appena sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi interni sono del tipo in alluminio ad ante doppie con vetri doppie e persiane esterne, anch'esse a doppie ante. Le ringhiere dei balconi sono di tipo metallico in mediocri condizioni di manutenzione. I due bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo commerciale a " tutte pareti".

Il terrazzo scoperto al piano quarto è pavimentato in grès-ceramico per esterno, perimetralmente è protetto da un muretto in calcestruzzo armato, intonacato e tinteggiato, con soprastante copertina in piastrelle.

Complessivamente l'appartamento si presenta in condizione di manutenzione appena accettabile, verosimilmente non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia nè di manutenzione straordinaria nel corso degli anni e si trova verosimilmente nelle medesime condizioni della sua realizzazione.

Impianto elettrico: è dotato di un quadretto con a monte un interruttore differenziale, da 0,00A, seguito a cascata da altri interruttori magneto-termici a protezione delle singole linee, separate per l'illuminamento e la forza motrice con prese a spine, con condutture in pvc, montate a parete sottotraccia. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, così come previsto dal D. M. n°37/2008.

Impianto termico: E' costituito da una vecchia caldaia standard di tipo murale montata a parete sul terrazzo ed alimentata a gas-metano, ma non più funzionante. I terminali sono costituiti da radiatori in alluminio, montati a parete, in tutti i vani dell'appartamento, con impianto di distribuzione formato da condutture in polietilene. L'impianto non è funzionante, nè allacciato alla rete del gas comunale. La caldaia è priva di scheda tecnica e del libretto delle manutenzioni e d'uso, ai sensi del D. lgs. 102.2014, ex D.P.R. n°412.93. E' altresì presente nella cucina, uno split a parete, ad inverter per il riscaldamento/raffrescamento.

L'appartamento è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi del D. L. n°63.2013 ed al D.M. 26.06.2015 e s.m.i.

L'appartamento presenta condizioni di aerazione ed illuminazione in grado di fornire un corretto ricambio d'aria naturale ed un adeguato grado d'illuminazione naturale. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno.

Nel corso dell'accesso lo stato di manutenzione è apparso appena sufficiente; sono presenti alcune

tracce di muffe miste ad infiltrazioni di umidità e/o d'acqua su alcune pareti/soffitti dei vani al piano terzo, provenienti dal sovrastante terrazzo esclusivo della stessa U.I.U. e di copertura per una porzione della palazzina.

A seguito delle verifiche tecniche, compiute presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, sito in via Cassiodoro in Cariatì Marina, di cui fa parte il B. I. in oggetto, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, nè è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> apertura ad ante realizzati in alluminio | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco bucciato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in grees-ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno cucina realizzato in ceramiche | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno massello | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> Scala interna a chiocciola legno . collegamento verticale tra piano 3° e 4° | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>strutture verticali:</i> costruite in conglomerato cementizio armato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>copertura:</i> soletta in calcestruzzo con laterizio costruita in latero-cementizio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>citofonico:</i> acustico conformità: D. M. 37/2008 | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> con alimentazione in Rete comunale conformità: D. M. 37/2008 | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> , la tensione è di 230V conformità: Impianto in difformità al D.M. 37/2008 in quanto primo della Dichiarazione di conformità | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

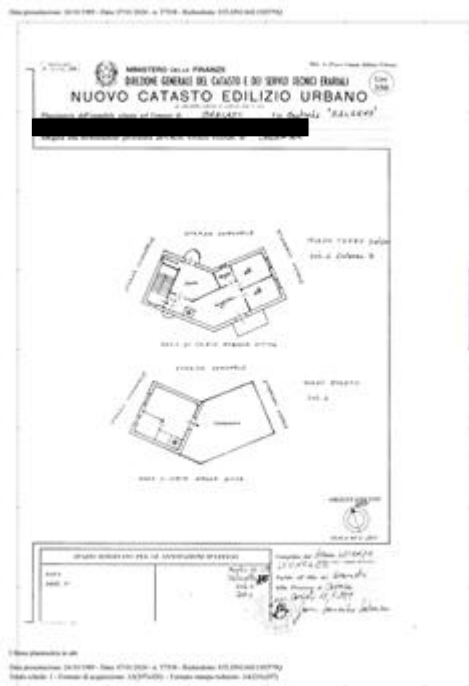
CONSISTENZA:

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 |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| porzione abitale appartamento - piano terzo | 105,95 | x | 100 % | = | 105,95 |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 105,95 | 105,95 |
|----------------|---------------|---------------|



ESSELE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - CAMERE DA LETTO AL PIANO 3° FINITE ABITABILI APPARTAMENTO IN VIA CASSIODORO 8 IN CASERTI MARINA (CE)

U.I.U. censita al fg. 15 particella n°397 sub. 4 del N.C.E.U.

Camere da letto al piano 3°



ESSELE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - Bagni AL PIANO 3° ABITABILI ED AL PIANO 4° MANSARDATO APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE

Bagni al piano 3° ed al piano 4°



ESSELE IMMOBILIARE N. 129/2023 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - CTU ING. DOMENICO STELLA - PARTICOLARE PORTONE BLINDEATO CAPISCALE E PORTA INTERNA IN LEGNO TAMBURO DELL'APPARTAMENTO

portone caposcale e porta interna appartamento

ACCESSORI:

mansarda, composto da locale stenditoio + bagno + terrazzo scoperto , identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 397 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SALERNO - Int. 3 - piano 3 - 4 , piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La mansarda ed il terrazzo occupano l'intero 4° piano, pertanto confinano con lo spazio d'isolamento da altri fabbricati e dalla via Cassiodoro.

trattasi della medesima U.I.U che comprende anche il piano 3° abitabile dell'appartamento, alle cui note della descrizione si rimanda il lettore per le annotazioni riportate. Dati di superficie catastale: totale 166mq - totale escluse aree scoperte : 153mq

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| porzione lorda coperta parte non abitabile, a due falde con altezze: minima/media/max = 1,65m/2,42m /3.20m | 44,50 | x | 60 % | = | 26,70 |
| terrazzo scoperto | 68,60 | x | 30 % | = | 20,58 |
| Totale: | 113,10 | | | | 47,28 |



ESTELLE IMMOBILIARE N. COLLEGGIO R.D.E. DEL TRIBUNALE DI CASTROLIBANI - CTU ING. DOMENICO STELLA -
RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO DEL PIANO QUARTO MANSARDATO NON ABITABILE DELL'APPARTAMENTO IN VIA
CASSIODORO 8 IN CARATO MARINA (CS)

*Interno mansarda***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/03/2024

Fonte di informazione: ESECUZ. IMMOBILIARE N°96/2022 RGE TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - COD. ASTA B2230475

Descrizione: Abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di maggior consistenza, categoria A/3, Classe 3, vani 3,50

Indirizzo: VIA Antonio DE CURTIS snc - CARIATI MARINA

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.800,00 pari a 782,98 Euro/mq

Valore Ctu: 36.800,00 pari a: 782,98 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. 356115 del 17/12/2023

Descrizione: Appartamento di n°3 locali , un bagno ed una cucina abitabile al piano primo con terrazzo

Indirizzo: via Umberto Terracini - Cariati

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - rif. EK-98229382 del 11.12.2023

Descrizione: Appartamento di n°5 locali di cui una camera da letto, un bagno al piano 1 + due posti auto in box

Indirizzo: via San Pietro a Cariati Marina

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 756,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rif. n°3148358 del 14.01.24

Descrizione: Appartamento di 5 vani, di cui 3 camere da letto, un bagno ed una cucina abitabile

Indirizzo: via Vucchicella in Cariati Marina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: monoparametrica, di seguito descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione di n°4 "comparabili", da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita: $(650 + 756,52 + 782,98 + 600)€/mq / 4 = 2.789,50€/mq/4 = \mathbf{697,37€/mq}$.

Con un secondo step di indagine, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo I semestre 2023, nella fascia: Centrale/Centro storico ed aree limitrofe: MARINA, VIA DE GASPERI, NAZIONALE, SAN MAURO, PORTO DI CARIATI, VENETO, C/DA FORNARA, SAN CATALDO, Codice di zona: B1 - Destinazione: residenziale tipologia edilizia prevalente: (A/3) Abitazione di tipo economico, in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: valore minimo **550€/mq** valore max: **800€/mq**; da cui scaturisce un valore medio pari a: $(550 + 800)€/mq/2 = \mathbf{675,00€/mq}$, (cfr. valori O.M.I. allegato n°6). Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio: $(697,37 + 675,00)/ 2 = \mathbf{686,18€}$

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", per la tipologia edilizia prevalente categoria A/3, con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche del B.I. si ha:

- 1) - Coefficiente di panoramicità: 1,0;
- 2) - Coefficiente tipologia costruttiva (c.c.a.): 1,0;
- 3) - Coefficiente qualità di opere di finiture interne: 0,98;
- 4) - Coefficiente di piano: 3° e 4° con vano-scala senza ascensore: 0,98;
- 5) - Coefficiente livello impiantistica: 0,97;
- 6) - vetustà: 0,97;
- 7) - stato di manutenzione generale: 0,97;

Da cui si ottiene il seguente coefficiente globale: $1,0 \times 1,0 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,97 = \mathbf{0.876}$

$$0.876 \times \mathbf{686,18€/mq} = \mathbf{601,10€/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 105,95 | x | 601,10 | = | 63.686,55 |
| Valore superficie accessori: | 47,28 | x | 601,10 | = | 28.420,01 |
| | | | | | 92.106,56 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 92.106,56 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 92.106,56 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del Bene Immobile è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella medesima zona, per addivenire al più probabile valore di mercato. La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste di aste giudiziarie e /o di siti internet specializzati in compravendite immobiliari. Sono state altresì acquisite informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona. L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione. L'indagine di mercato è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I. per il Comune di Cariati.

Il CTU ha quindi effettuato un'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato della zona, con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Infine si è provveduto con un'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi, delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA, ufficio del registro di ROSSANO, conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA, ufficio tecnico 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 | 105,95 | 47,28 | 92.106,56 | 92.106,56 |
| | | | | 92.106,56 € | 92.106,56 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamato dall'art. n°720 del Codice Civile, postula che il frazionamento di un bene immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun dividente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero.

Nel caso in trattazione i due proprietari, ex coniugi, con quota (1/2 cadauno) del

B. I. in trattazione, sono entrambi Debitori. In ogni caso considerata la tipologia dell'appartamento su due livelli, di cui uno abitabile e l'altro non abitabile, la distribuzione dei vani stessi e la stessa tipologia di collegamento verticale, tramite piccola scala a chiocciola in legno, il CTU può asseverare che il Bene Immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.356,56

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: €. 87.356,56

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
DOMENICO STELLA