



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Residence ██████ ghi di Sibari

DEBITORE:

████████████████████

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Bonanno

CF:BNNLSN61A03C349X

con studio in CASTROVILLARI (CS) Corso Garibaldi 281

telefono: 09811980388

email: abstudio.ing@alice.it

PEC: alessandro.bonanno.c1181e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 33, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.506,40
Data della valutazione:	02/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITÀ

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 13**) è emerso che l'immobile in oggetto, è soggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, di euro 325.943,28, iscritta in data 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA a garanzia di un capitale di euro 162.971,64, a carico di ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE per 1/1 piena proprietà.
- **TRASCRIZIONE** del 14/10/2021, Registro particolare n. 23066 Registro Generale 28581 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 22/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.
- **TRASCRIZIONE** del 23/06/2023, Registro particolare n. 15785 Registro Generale 20507 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 08/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.

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 **legale**, registrata il 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA, contro ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE.

Importo ipoteca: 325.943,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2021 ai nn. 5381/2021 di repertorio, iscritta il 14/10/2021 ai nn. Registro generale 28581 - Registro particolare 23066, a favore di Condominio Residence "█████████ laghi di Sibari", contro ██████████ in liquidazione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/05/2023 ai nn. 5381/2023 di repertorio, iscritta il 23/06/2023 ai nn. 20507 Registro generale - 15785 Registro particolare, a favore di Condominio Residence "█████████ Laghi di Sibari", contro ██████████ L in liquidazione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà di 1/1 della società pignorata:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

PROVENIENZA

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726 per la quota di 1/1, in forza di Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (AL (dal 18/06/1982).

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il Residence ██████████ cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 3683 del 12/08/1982, – per la “costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo “C” e n° 5 corpi tipo “V”, con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici “, intestata alla Società ██████████ (**ALLEGATO 9**).

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3683** e successive varianti, intestata a Società ██████████ l. , per lavori di "costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo "C" e n° 5 corpi tipo "V", con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici", rilasciata il 12/08/1982 con il n. 3683 di protocollo.

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto. Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - **ALLEGATO 9**), l'appartamento pur risultando dimensionalmente conforme, presenta le seguenti difformità: angolo cottura aperto e non chiuso con tramezzo e la presenza di un balcone anziché una finestra, nella camera da letto (**ALLEGATO 6A**). Tale ultima difformità riguarderebbe anche tutte le altre unità poste al piano primo del corpo C, per cui la regolarizzazione di tale difformità non riguarderebbe la singola unità in oggetto, ma il prospetto di tutto il corpo C.

Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 5A**), l'appartamento presenta una sostanziale conformità (**ALLEGATO 6A**).

Pertanto l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'onere di redigere pratica comunale per diversa distribuzione interna. Invece per quanto attiene la presenza dei balconi in luogo delle finestre, andrà predisposta da tutti i proprietari una pratica edilizia soggetta al parere dei BB.AA., per la quale viene computata forfettariamente una spesa comprensiva di onorari professionali e sanzioni di circa € 1.200,00 per ogni unità interessata **e il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, l'appartamento presenta un angolo cottura aperto e non chiuso con tramezzo ed inoltre la presenza di un balcone anziché una finestra, nella camera da letto

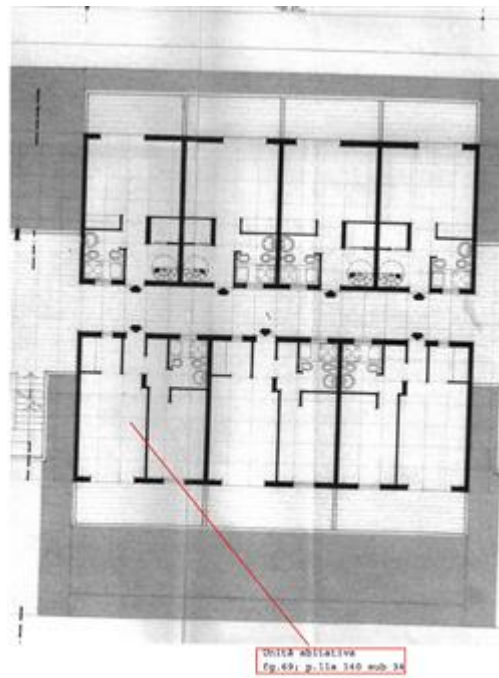
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- redigere pratica comunale per diversa distribuzione interna. Invece per quanto attiene la presenza dei balconi in luogo delle finestre, andrà predisposta da tutti i proprietari una pratica edilizia soggetta al parere dei BB.AA. con un costo procapite: €1.200,00



Pianta stato di fatto rilevato



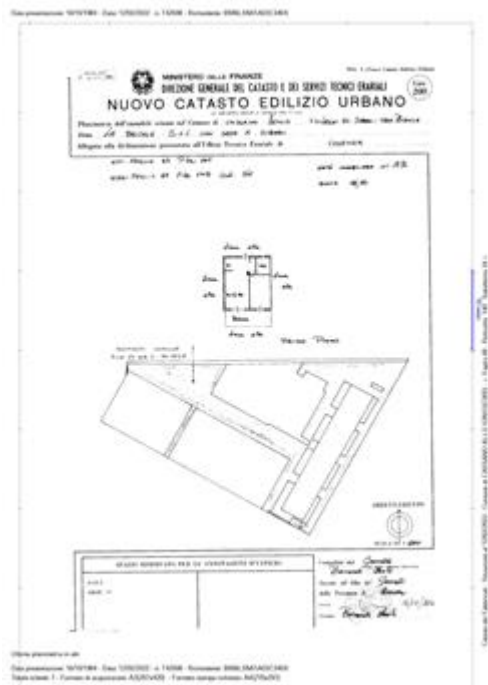
Pianta autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Stato di fatto rilevato



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE
SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 33, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico di Sibari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 3683 del 12/09/1982 (**ALLEGATO 9**). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 3968/3683 del 24/02/1984 che però interessava solo una parte del piano rialzato (**ALLEGATO 10**),

I collegamenti verticali sono costituiti da tre corpi scala aperti, senza ascensore, che collegano il piano seminterrato al piano secondo. Ad ogni piano, le unità abitative sono raggiungibili percorrendo lunghi camminamenti aperti su due lati.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se manifesta la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, quali ripresa degli intonaci e di tinteggiatura.

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 Particella 140 sub 34, posizionato al piano primo senza ascensore, risulta essere in discrete condizioni, anche se presenta macchie di umidità sul soffitto in corrispondenza dell'angolo cottura. L'altezza interna è di circa 2,80 m. Risulta composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto un bagno ed un piccolo disimpegno. per una superficie complessiva lorda di circa 44 mq, oltre ad un balcone di circa 11,00 mq (**ALLEGATO 5A, ALLEGATO 6A e ALLEGATO 7A**).

Le rifiniture interne sono quelle comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in klinker, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia e senza impianto gas e di riscaldamento.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - **ALLEGATO 9**), l'appartamento pur risultando dimensionalmente conforme, presenta le seguenti difformità: angolo cottura aperto e non chiuso con tramezzo e la presenza di un balcone anziché una finestra, nella camera da letto (**ALLEGATO 6A**)

Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 5A**), l'appartamento presenta una sostanziale conformità (**ALLEGATO 6A**).

La superficie commerciale (lorda) dell'appartamento risulta essere di 46 mq (circa) come da seguente calcolo:

Appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 – Particella 140 – sub 34

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 44mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 46mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 46mq

TOTALE (circa): 46mq



interno



angolo cottura



w.c.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



pianta unità immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 19., 1

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/06/2014
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989
Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 43., 2
Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS
Superfici accessorie:
Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/04/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 96/2008
Descrizione: Unità abitativa su due livelli, piano terra ad uso giorno, con piccolo soggiorno/pranzo ed angolo cottura e piano soprastante composto da una stanza da letto e da servizio igienico di mq. 47,24, censito in catasto comune di Cassano Jonio al foglio 69 particelle: 61 sub 81., 1
Indirizzo: Località Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.335,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 34.890,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Abitazione individuata in catasto al foglio 69 – part.140 – sub 34

L'unità immobiliare ubicata al piano primo risulta essere in discreto stato. Le rifiniture sono di media qualità, i pavimenti sono in klinker, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno. La dotazione impiantistica è quella basilare, non è presente l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. L'immobile risulta essere abitazione e anche catastalmente è stata classificato come abitazione con categoria A/3.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 11**). Il valori ricavati sono stati mediati con quello ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di

riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie dovute alla non chiusura dell'angolo cottura e alla presenza di un balcone al posto di una finestra nella camera da letto. Spese quantificate forfettariamente in circa €. 1.200,00 per la quota parte spettante, per la pratica edilizia (comprendente di onorari professionali e sanzioni).

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Tipologia Abitazione

Fg 69

P.lla 140

Sub 34

Categ. A/3

Superf. Commer. 46 mq

Valore omi 580/870 €/mq

Valore ricavabile dai comparabili: $(654+654+738)/3= 682$ €/mq

Valore di Mercato adottato $[(654+654+738)/3+682]/2 = 704$ €/mq

Valore IMMOBILE di Mercato: $704€/mq \times 46mq = €.$ 32.384,00.

Spese per sanare irregolarità edilizie €. 1.200

Valore IMMOBILE di vendita €. 31.184,00

Valore di stima dell'immobile: €. 31.184,00 – €. 4.677,60 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = **€.** 26.506,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.384,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.** 32.384,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.** 32.384,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano

localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall' ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cassano all'Ionio, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

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	0,00	0,00	32.384,00	32.384,00
				32.384,00 €	32.384,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.184,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 4.677,60
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:	€. 26.506,40

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 52, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.791,60
Data della valutazione:	02/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITÀ

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 13**) è emerso che l'immobile in oggetto, è soggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, di euro 325.943,28, iscritta in data 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA a garanzia di un capitale di euro 162.971,64, a carico di ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE per 1/1 piena proprietà.
- **TRASCRIZIONE** del 14/10/2021, Registro particolare n. 23066 Registro Generale 28581 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 22/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.
- **TRASCRIZIONE** del 23/06/2023, Registro particolare n. 15785 Registro Generale 20507 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 08/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.

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 **legale**, registrata il 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA, contro ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE.

Importo ipoteca: 325.943,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/05/2023 ai nn. 5381/2023 di repertorio, iscritta il 23/06/2023 ai nn. 20507 Registro generale - 15785 Registro particolare, a favore di Condominio Residence "██████████ Laghi di Sibari", contro ██████████ L in liquidazione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2021 ai nn. 5381/2021 di repertorio, iscritta il 14/10/2021 ai nn. Registro generale 28581 - Registro particolare 23066, a favore di Condominio Residence "██████████ laghi di Sibari", contro ██████████ in liquidazione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà di 1/1 della società pignorata:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

PROVENIENZA

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726 per la quota di 1/1, in forza di Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (AL (dal 18/06/1982).

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il Residence ██████████ cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 3683 del 12/08/1982, – per la “costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo “C” e n° 5 corpi tipo “V”, con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici “, intestata alla Società ██████████ (**ALLEGATO 9**).

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3683 e successive varianti, intestata a Società ██████████ l. , per lavori di "costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo "C" e n° 5 corpi tipo "V", con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici", rilasciata il 12/08/1982 con il n. 3683 di protocollo.

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto. Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto agli elaborati grafici di progetto, l'appartamento risulta conforme, a meno del solo spostamento del vano porta di accesso al ripostiglio

Rispetto alla planimetria catastale, l'appartamento presenta la presenza di un divisorio al livello del soppalco (**ALLEGATO 6B**).

Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'onere di redigere la pratica comunale per sanare la diversa distribuzione interna e provvedere all'aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale. Per ciò viene quantificata una spesa di circa €. 600,00 per la pratica catastale e di €. 1.200,00 per quella edilizia (comprensive di onorari professionali e sanzioni).**e il costo di tali attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

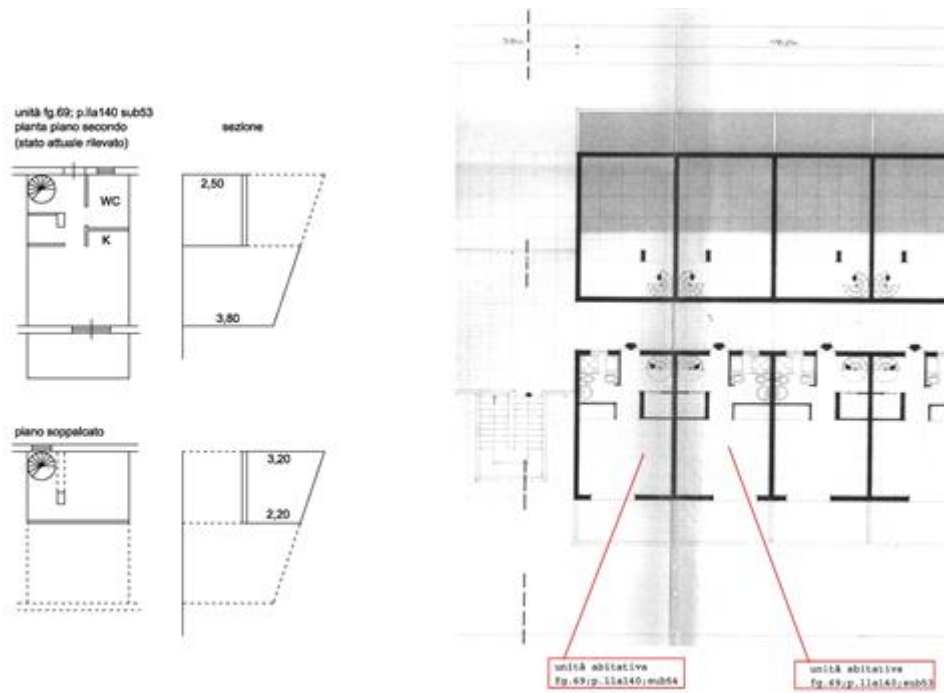
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, l'appartamento presenta un angolo cottura aperto e non chiuso con tramezzo ed inoltre la presenza di un balcone anziché una finestra, nella camera da letto

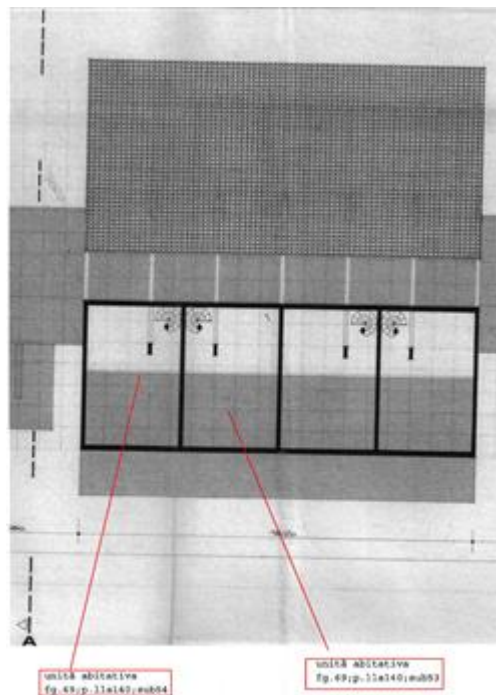
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- redigere pratica comunale per diversa distribuzione interna. Invece per quanto attiene la presenza dei balconi in luogo delle finestre, andrà predisposta da tutti i proprietari una pratica edilizia soggetta al parere dei BB.AA. con un costo procapite: €.1.200,00



pianta autorizzata piano secondo



pianta autorizzata piano soppalco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 5B), l'appartamento presenta una sostanziale conformità a

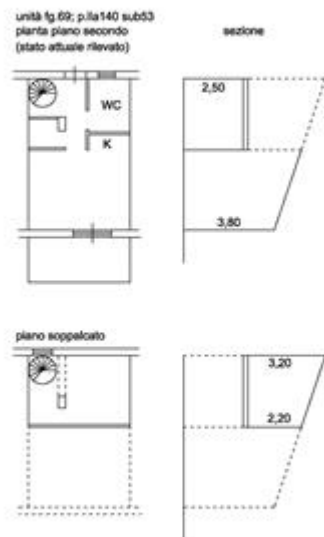
meno dello spostamento del vano di accesso al ripostiglio e alla presenza di un divisorio al livello del soppalco (ALLEGATO 6B).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa per diversa distribuzione interna

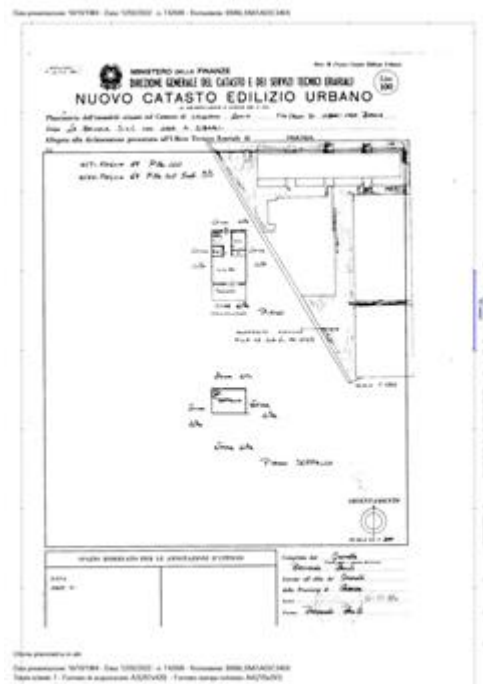
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa per diversa distribuzione spazi interni: €.600,00



pianta stato attuale rilevato



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■■■.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 52, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 53 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico di Sibari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 3683 del 12/09/1982 (**ALLEGATO 9**). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 3968/3683 del 24/02/1984 che però interessava solo una parte del piano rialzato (**ALLEGATO 10**),

I collegamenti verticali sono costituiti da tre corpi scala aperti, senza ascensore, che collegano il piano seminterrato al piano secondo. Ad ogni piano, le unità abitative sono raggiungibili percorrendo lunghi camminamenti aperti su due lati.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se manifesta la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, quali ripresa degli intonaci e di tinteggiatura.

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 Particella 140 sub 53, posizionato al piano secondo senza ascensore, si presenta dotato di soppalco raggiungibile con una scala a chiocciola e risulta essere in discrete condizioni, anche se presenta macchie di umidità e condensa in

corrispondenza delle pareti esterne. L'altezza interna è variabile con una media di circa 4,80 m. Risulta composto da un soggiorno con angolo cottura e wc al livello inferiore e di una piccola camera da letto al livello del soppalco. La superficie lorda misurata è di circa 32 mq (primo livello) + 15 mq (soppalco), oltre ad un balcone per una superficie totale di circa 8,00 mq (**ALLEGATO 5B**, **ALLEGATO 6B** e **ALLEGATO 7B**).

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in klinker, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia e senza impianto gas e di riscaldamento.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - **ALLEGATO 9**), l'appartamento risulta conforme, a meno del solo spostamento del vano porta di accesso al ripostiglio (**ALLEGATO 6B**).

Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 5B**), l'appartamento presenta una sostanziale conformità a meno dello spostamento del vano di accesso al ripostiglio e alla presenza di un divisorio al livello del soppalco (**ALLEGATO 6B**).

La superficie commerciale (lorda) dell'appartamento risulta essere di 49 mq (circa) come da seguente calcolo:

Appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 – Particella 140 – sub 53

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

Primo livello:

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 32mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 34mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 34mq

livello soppalco:

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 15mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 15mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 49mq

TOTALE (circa): 49mq



soggiorno



soppalco



angolo cucina



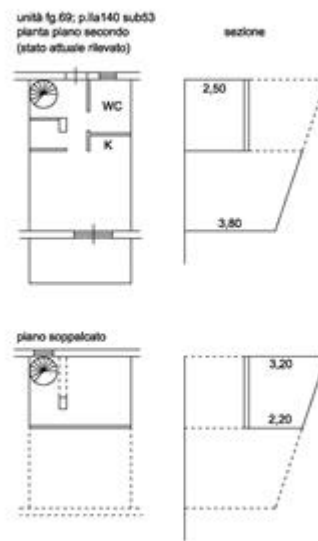
wc

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



pianta stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 19., 1

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 43., 2

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 96/2008

Descrizione: Unità abitativa su due livelli, piano terra ad uso giorno, con piccolo soggiorno/pranzo ed angolo cottura e piano soprastante composto da una stanza da letto e da servizio igienico di mq. 47,24, censito in catasto comune di Cassano Jonio al foglio 69 particelle: 61 sub 81., 1

Indirizzo: Località Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.335,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.890,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Abitazione individuata in catasto al foglio 69 – part.140 – sub 53

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo risulta essere in discreto stato. Le rifiniture sono di media qualità, i pavimenti sono in klinker, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno. La dotazione impiantistica è quella basilare, non è presente l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. L'immobile risulta essere abitazione e anche catastalmente è stata classificata come abitazione con categoria A/3.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 11**). Il valori ricavati sono stati mediati con quello ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le lievi difformità dovute alla diversa ubicazione dell'accesso al ripostiglio e la presenza di un divisorio nel piano soppalcato. Spese quantificate in circa €. 600,00 per la pratica edilizia e €. 1.200,00 per quella edilizia (comprehensive di onorari professionali e sanzioni).

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali

Tipologia Abitazione**Fg 69****P.lla 140****Sub 53****Categ. A/3****Superf. Commer. 49 mq****Valore omi 570/850 €/mq****Valore ricavabile dai comparabili: $(654+654+738)/3= 682$ €/mq****Valore di Mercato adottato $[(654+654+738)/3+682]/2 = 704$ €/mq****Valore IMMOBILE di Mercato $704€/mq \times 49 = 34.496,00$ €.****Spese per sanare irregolarità edilizie 1.800 €.****Valore IMMOBILE di vendita €. 32.696,00****Valore di stima dell'immobile: €. 32.696,00 – €. 4.904,00 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = €. 27.791,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.496,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.496,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.496,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cassano all'Ionio, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

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	0,00	0,00	34.496,00	34.496,00

34.496,00 €	34.496,00 €
--------------------	--------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.696,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 4.904,40**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: **€. 27.791,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 53, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.616,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.273,60
Data della valutazione:	02/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITÀ

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 13**) è emerso che l'immobile in oggetto, è soggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, di euro 325.943,28, iscritta in data 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA a garanzia di un capitale di euro 162.971,64, a carico di ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE per 1/1 piena proprietà.
- **TRASCRIZIONE** del 14/10/2021, Registro particolare n. 23066 Registro Generale 28581 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 22/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.
- **TRASCRIZIONE** del 23/06/2023, Registro particolare n. 15785 Registro Generale 20507 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 08/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.

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 **legale**, registrata il 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA, contro ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE.

Importo ipoteca: 325.943,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/05/2023 ai nn. 5381/2023 di repertorio, iscritta il 23/06/2023 ai nn. 20507 Registro generale - 15785 Registro particolare, a favore di Condominio Residence "██████████ Laghi di Sibari", contro ██████████ L in liquidazione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2021 ai nn. 5381/2021 di repertorio, iscritta il 14/10/2021 ai nn. Registro generale 28581 - Registro particolare 23066, a favore di Condominio Residence "██████████ laghi di Sibari", contro ██████████ in liquidazione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà di 1/1 della società pignorata:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

PROVENIENZA

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726 per la quota di 1/1, in forza di Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (AL (dal 18/06/1982).

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il Residence ██████████ cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 3683 del 12/08/1982, – per la “costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo “C” e n° 5 corpi tipo “V”, con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici “, intestata alla Società ██████████ (**ALLEGATO 9**).

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3683** e successive varianti, intestata a Società ████████ l. , per lavori di “costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo “C” e n° 5 corpi tipo “V”, con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici”, rilasciata il 12/08/1982 con il n. 3683 di protocollo.

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l’unità immobiliare in oggetto. Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto al progetto approvato, l’appartamento presenta le seguenti difformità: spostamento accesso al ripostiglio, ampliamento della superficie calpestabile del soppalco mediante la realizzazione di un solaio in travetti di legno e tavolato, divisione dei due ambienti realizzati e apertura di due piccole finestre al livello del soppalco. Per cui l’immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l’aggiudicatario ha l’onere di provvedere alla regolarizzazione delle difformità presenti. Ciò sarà possibile o attraverso l’eliminazione delle difformità riscontrate, ripristinando lo stato ante (demolizione dell’impalcato in legno e chiusura delle piccole finestre aperte) oppure di redigere pratica comunale per la sanatoria delle opere difformi, con contestuale acquisizione dell’autorizzazione dei BB.AA. e preventiva autorizzazione del condominio per l’apertura delle due finestre sui prospetti del corpo C. Fermo restando l’obbligo di aggiornamento presso l’Agenzia delle Entrate della planimetria catastale. Le due possibilità comportano una spesa simile che viene computata forfettariamente e comprensiva di **onorari professionali e sanzioni in circa € 1.800,00 oltre € . 600,00 per la pratica di aggiornamento catastale. Il costo di tali attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

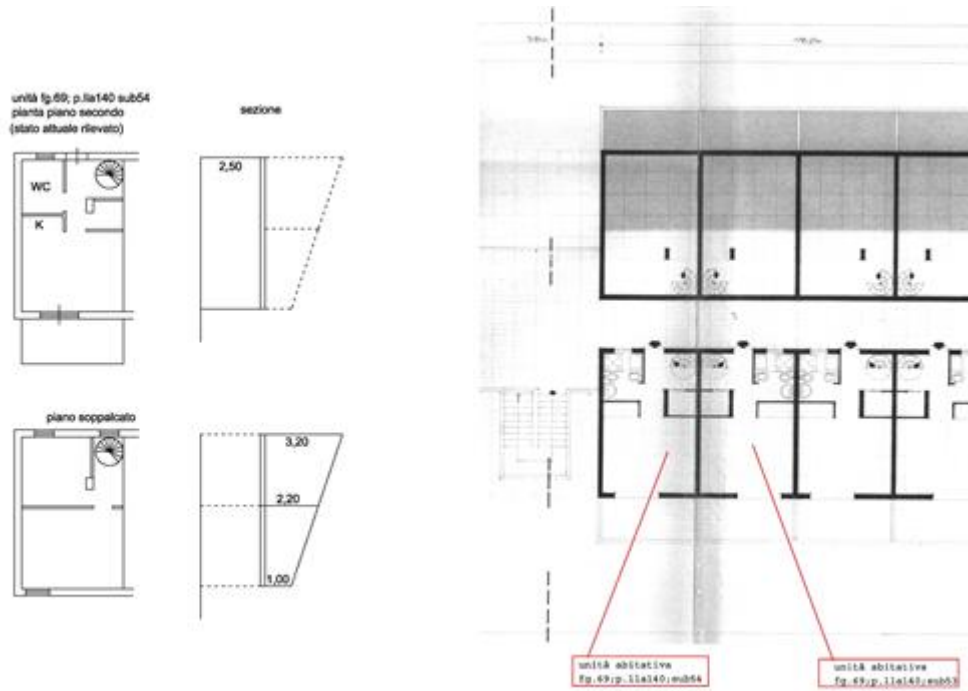
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - ALLEGATO 9), l’appartamento presenta le seguenti difformità: spostamento accesso al ripostiglio, ampliamento della superficie calpestabile del soppalco mediante la realizzazione di un solaio in travetti di legno e tavolato, divisione dei due ambienti realizzati e apertura di due piccole finestre al livello del soppalco (ALLEGATO 6C).

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

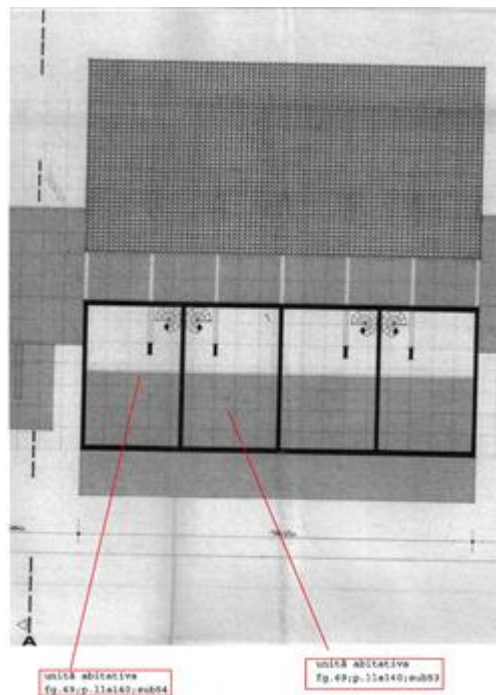
Costi di regolarizzazione:

- eliminazione difformità ripristinando lo stato ante (demolizione dell’impalcato in legno e chiusura delle finestre) oppure redigere per la sanatoria delle opere difformi, con contestuale acquisizione dell’autorizzazione dei BB.AA. e condominio: € 1.800,00



pianta stato attuale rilevato

pianta piano secondo autorizzata



pianta piano scoppolato autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

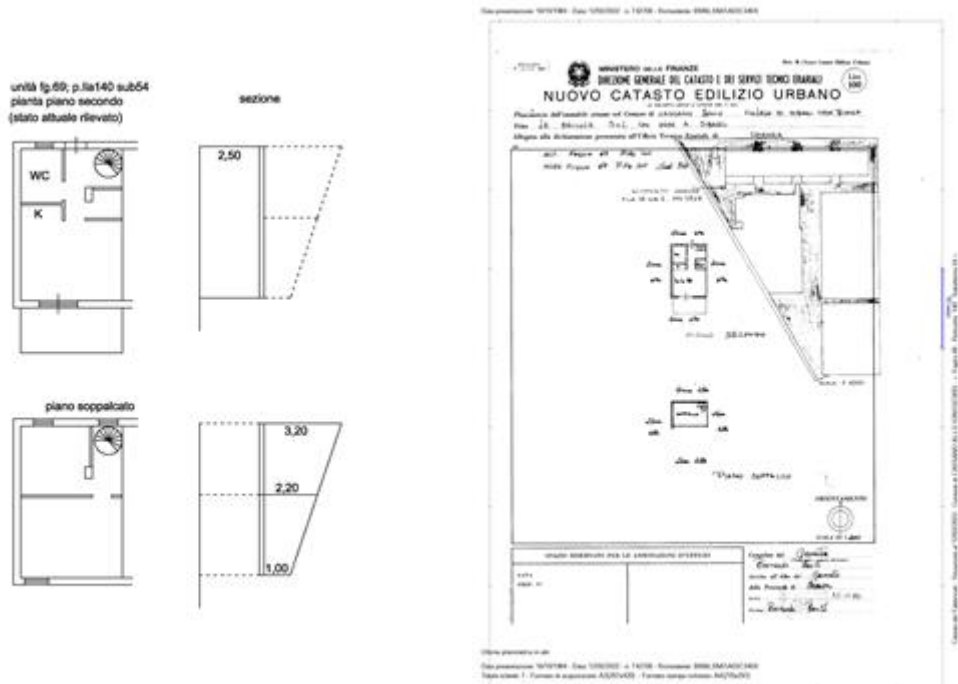
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 5C), l'appartamento presenta le seguenti difformità:

ampliamento della superficie calpestabile del soppalco mediante la realizzazione di un solaio in travetti di legno e tavolato, realizzazione di un divisorio tra due ambienti realizzati e apertura di due piccole finestre al livello del soppalco

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa per diversa distribuzione spazi interni: €.600,00



pianta stato attuale rilevato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■■■■■■■.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 53, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico di Sibari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 3683 del 12/09/1982 (**ALLEGATO 9**). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 3968/3683 del 24/02/1984 che però interessava solo una parte del piano rialzato (**ALLEGATO 10**),

I collegamenti verticali sono costituiti da tre corpi scala aperti, senza ascensore, che collegano il piano seminterrato al piano secondo. Ad ogni piano, le unità abitative sono raggiungibili percorrendo lunghi camminamenti aperti su due lati.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se manifesta la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, quali ripresa degli intonaci e di tinteggiatura.

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 Particella 140 sub 54, posizionato al piano secondo senza ascensore, si presenta dotato di soppalco raggiungibile con una scala a chiocciola e risulta essere in discrete condizioni. L'altezza interna al primo livello è di circa 2,60 metri mentre alla

quota del soppalco è variabile tra 1,00 e 3,20 metri variabile con una media di circa 2,10 m. Risulta composto da un soggiorno con angolo cottura e wc al livello inferiore, mentre al livello del soppalco sono stati ricavati due ambienti: il primo vano con una altezza media utile di 2,70 metri ed un altro con altezza media utile di circa 1,55 metri.

Le superfici lorde misurate sono state di circa 33 mq (primo livello) + 15 mq (soppalco, parte abitabile) + mq.17,00 (soppalco non abitabile), oltre ad un balcone per una superficie totale di circa 8,00 mq (**ALLEGATO 5C, ALLEGATO 6C e ALLEGATO 7C**).

Le rifiniture interne sono quelli comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in klinker, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia e senza impianto gas e di riscaldamento.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - **ALLEGATO 9**), l'appartamento presenta le seguenti difformità: spostamento accesso al ripostiglio, ampliamento della superficie calpestabile del soppalco mediante la realizzazione di un solaio in travetti di legno e tavolato, divisione dei due ambienti realizzati e apertura di due piccole finestre al livello del soppalco (**ALLEGATO 6C**).

Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 5C**), l'appartamento presenta le seguenti difformità: ampliamento della superficie calpestabile del soppalco mediante la realizzazione di un solaio in travetti di legno e tavolato, realizzazione di un divisorio tra due ambienti realizzati e apertura di due piccole finestre al livello del soppalco (**ALLEGATO 6C**).

La superficie commerciale dell'appartamento risulta essere di 54 mq (circa) come da seguente calcolo:

Appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 – Particella 140 – sub 54

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

Primo livello:

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 33mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 35mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 34mq

livello soppalco:

SUPERFICIE LORDA (parte abitabile): 17mq

SUPERFICIE LORDA (parte non abitabile) (da computare al 25%): 15mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 54mq

TOTALE (circa): 54mq



soggiorno



angolo cottura



wc



soppalco

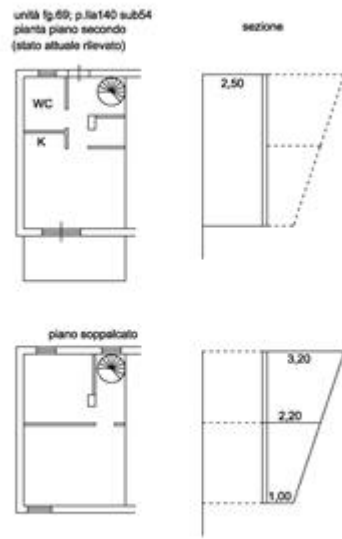


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



pianta stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 19., 1

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.lla 140 sub 43., 2

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 96/2008

Descrizione: Unità abitativa su due livelli, piano terra ad uso giorno, con piccolo soggiorno/pranzo ed angolo cottura e piano soprastante composto da una stanza da letto e da servizio igienico di mq. 47,24, censito in catasto comune di Cassano Jonio al foglio 69 particelle: 61 sub 81., 1

Indirizzo: Località Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.335,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.890,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Abitazione individuata in catasto al foglio 69 – part.140 – sub 54

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo risulta essere in discreto stato. Le rifiniture sono di media qualità, i pavimenti sono in klinker, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo, con persiana in legno. La dotazione impiantistica è sufficiente, non è presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. L'immobile risulta essere abitazione e anche catastalmente è stata classificato come abitazione con categoria A/3.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 11**). Il valori ricavati sono stati mediati con quello ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare o eliminare le difformità edilizie riscontrate, dovute alla diversa distribuzione interna ed alla realizzazione del ampliamento del soppalco, spese quantificate in circa €. 1.800,00 + €. 600,00 (comprehensive di onorari professionali ed eventuali sanzioni).

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per

vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Tipologia Abitazione

Fg 69

P.lla 140

Sub 56

Categ. A/3

Superf. Commer. 54 mq

Valore omi 570/850 €/mq

Valore ricavabile dai comparabili: $(654+654+738)/3= 682$ €/mq

Valore di Mercato adottato $[(654+654+738)/3+682]/2 = 704$ €/mq

Valore IMMOBILE di Mercato $704€/mq \times 54 = 38.016,00$ €.

Spese per sanare irregolarità edilizie 2.400 €.

Valore IMMOBILE di vendita €. 35.616,00

Valore di stima dell'immobile: €. 35.616,00 – €. 5.342,40 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = €. 30.273,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.016,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 38.016,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 38.016,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall'Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall' ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cassano all'Ionio, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

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	0,00	0,00	38.016,00	38.016,00
				38.016,00 €	38.016,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.616,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 5.342,40**

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:	€. 30.273,60

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
112/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 55, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.791,60
Data della valutazione:	02/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITÀ

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, nonché dalle verifiche effettuate sulla base delle visure ipotecarie (**ALLEGATO 13**) è emerso che l'immobile in oggetto, è soggetto delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, di euro 325.943,28, iscritta in data 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA a garanzia di un capitale di euro 162.971,64, a carico di ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE per 1/1 piena proprietà.
- **TRASCRIZIONE** del 14/10/2021, Registro particolare n. 23066 Registro Generale 28581 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 22/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.
- **TRASCRIZIONE** del 23/06/2023, Registro particolare n. 15785 Registro Generale 20507 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Castrovillari Repertorio 5381/2021 del 08/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di Condominio ██████████ ghi di Sibari, contro om ██████████ liquidazione.

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 **legale**, registrata il 25/02/2020 ai nn. 3.167 RG e 317 RP , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – ROMA, contro ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE.

Importo ipoteca: 325.943,28

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/05/2023 ai nn. 5381/2023 di repertorio, iscritta il 23/06/2023 ai nn. 20507 Registro generale - 15785 Registro particolare, a favore di Condominio Residence "██████████ Laghi di Sibari", contro ██████████ L in liquidazione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2021 ai nn. 5381/2021 di repertorio, iscritta il 14/10/2021 ai nn. Registro generale 28581 - Registro particolare 23066, a favore di Condominio Residence "██████████ laghi di Sibari", contro ██████████ in liquidazione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile del 26/11/2021 della dott.ssa Adriana Perrotta, notaio in Cassano allo Ionio (CS), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, eseguita sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, è emerso che l'immobile in oggetto, risulta essere in piena proprietà di 1/1 della società pignorata:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

PROVENIENZA

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ SRL, con sede in Bari, c.f. 02846490726 per la quota di 1/1, in forza di Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (AL (dal 18/06/1982).

Per edificazione a proprie spese su area pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio L. Placco di Cassano allo Ionio in data 18/06/1982, trascritto a 11cosenza in data 08/07/1982 ai nn. 14.440 RG e 35.428 RP, dalla società Casa Bianca spa (**ALLEGATO 12**).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Il Residence ██████████ cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato con concessione edilizia n° 3683 del 12/08/1982, – per la “costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo “C” e n° 5 corpi tipo “V”, con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici “, intestata alla Società ██████████ (**ALLEGATO 9**).

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3683 e successive varianti, intestata a Società ██████████ l. , per lavori di "costruzione di un complesso residenziale composto da n°4 corpi tipo "C" e n° 5 corpi tipo "V", con esclusione della piscina, dei locali Enel e impianti tecnologici", rilasciata il 12/08/1982 con il n. 3683 di protocollo.

La successiva concessione edilizia in variante n° 3968/3683 del 24/02/1984 – ha avuto per oggetto solo una parte del piano rialzato del corpo C e quindi non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto. Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo comunale non risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto agli elaborati grafici di progetto, l'appartamento risulta conforme, a meno del solo spostamento del vano porta di accesso al ripostiglio

Rispetto alla planimetria catastale, l'appartamento presenta la presenza di un divisorio al livello del soppalco (**ALLEGATO 6B**).

Per cui l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'onere di redigere la pratica comunale per sanare la diversa distribuzione interna e provvedere all'aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale. Per ciò viene quantificata una spesa di circa €. 600,00 per la pratica catastale e di €. 1.200,00 per quella edilizia (comprensive di onorari professionali e sanzioni).**e il costo di tali attività verrà decurtato dal prezzo di stima.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

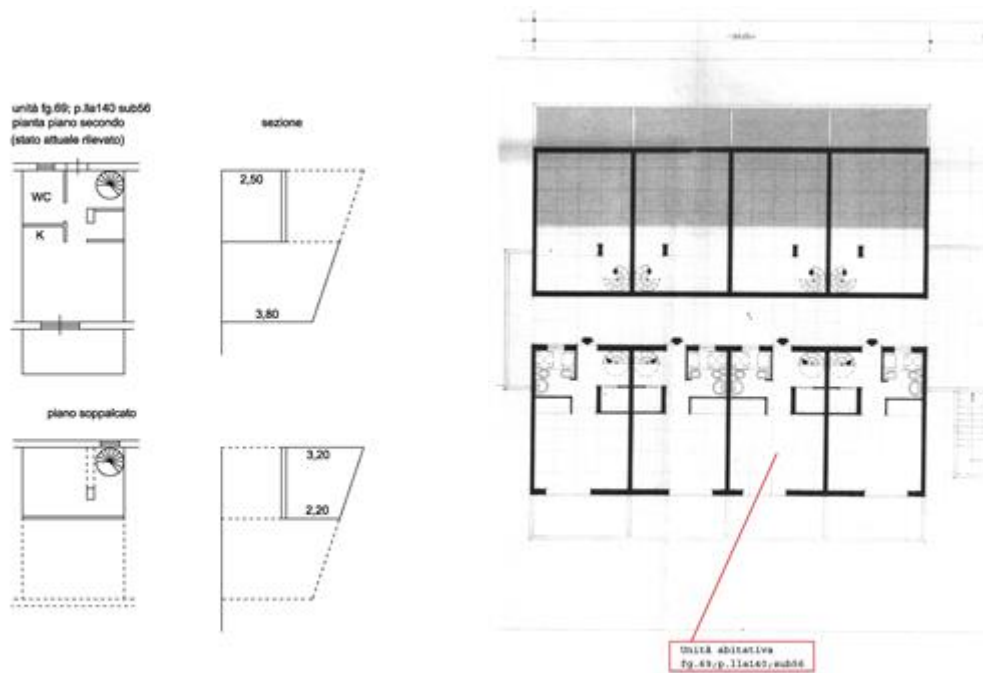
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, l'appartamento presenta un angolo cottura aperto e non chiuso con tramezzo ed inoltre la presenza di un balcone anziché una finestra, nella camera da letto

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

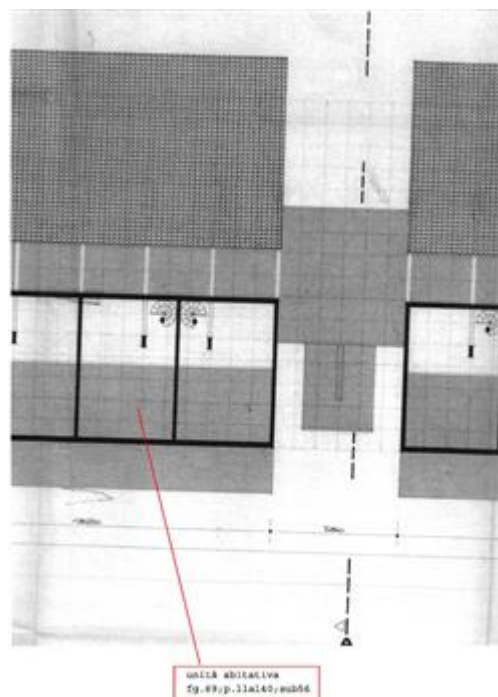
Costi di regolarizzazione:

- redigere pratica comunale per diversa distribuzione interna. Invece per quanto attiene la presenza dei balconi in luogo delle finestre, andrà predisposta da tutti i proprietari una pratica edilizia soggetta al parere dei BB.AA. con un costo procapite: €.1.200,00



pianta stato attuale rilevato

pianta piano secondo autorizzato



pianta piano soppalco autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (ALLEGATO 5B), l'appartamento presenta una sostanziale conformità a

meno dello spostamento del vano di accesso al ripostiglio e alla presenza di un divisorio al livello del sopralco (ALLEGATO 6B).

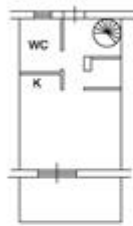
Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa per diversa distribuzione interna

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

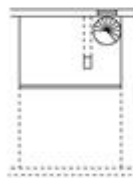
Costi di regolarizzazione:

- docfa per diversa distribuzione spazi interni: €.600,00

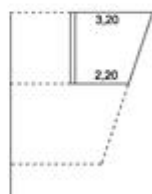
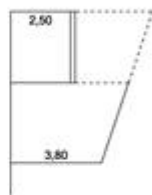
unità fg.69; p.la140 sub66
pianta piano secondo
(stato attuale rilevato)



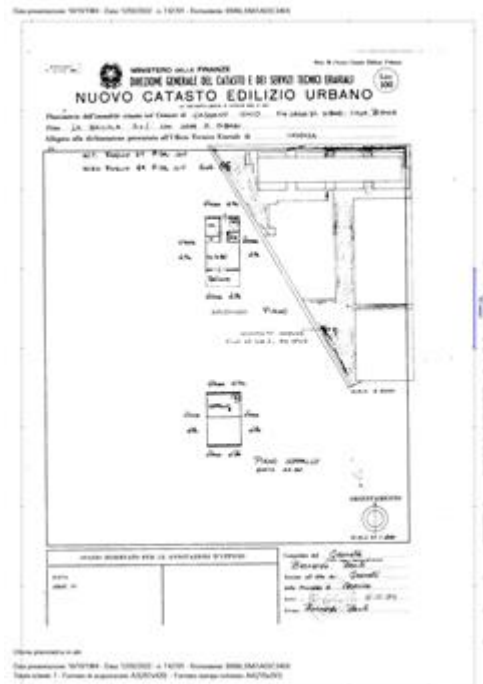
piano sopralcato



sezione



planimetria stato attuale rilevato



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ LAGHI DI SIBARI SNC, FRAZIONE SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Laghi di Sibari snc, frazione Sibari per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.l.)

Dalla consultazione della documentazione che è stato possibile reperire, il fabbricato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o essere stato in tutto o in parte realizzato con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 55, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI , piano: 1, intestato a ██████████ S R L CON SEDE A SIBARI - c.f. 02846490726

L'intero edificio sviluppa (3 + sottotetto soppalcato) piani, (2 + sottotetto soppalcato) piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico di Sibari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 3683 del 12/09/1982 (**ALLEGATO 9**). Successivamente è stata rilasciata una Concessione edilizia in variante, la n. 3968/3683 del 24/02/1984 che però interessava solo una parte del piano rialzato (**ALLEGATO 10**),

I collegamenti verticali sono costituiti da tre corpi scala aperti, senza ascensore, che collegano il piano seminterrato al piano secondo. Ad ogni piano, le unità abitative sono raggiungibili percorrendo lunghi camminamenti aperti su due lati.

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni, anche se manifesta la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, quali ripresa degli intonaci e di tinteggiatura.

L'appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 Particella 140 sub 56, posizionato al piano secondo senza ascensore, si presenta dotato di soppalco raggiungibile con una scala a chiocciola e risulta essere in discrete condizioni. L'altezza interna è variabile con una media di circa 4,80 m.

Risulta composto da un soggiorno con angolo cottura e wc al livello inferiore e di una piccola camera da letto al livello del soppalco. La superficie lorda misurata è di circa 32 mq (primo livello) + 15 mq (soppalco), oltre ad un balcone per una superficie totale di circa 8,00 mq (**ALLEGATO 5D, ALLEGATO 6D e ALLEGATO 7D**).

Le rifiniture interne sono quelle comuni per civili abitazioni, i pavimenti sono in klinker, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno. Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico sottotraccia e senza impianto gas e di riscaldamento.

Rispetto agli elaborati grafici di progetto (C.E. n° 3683 del 12/09/1982 - **ALLEGATO 9**), l'appartamento risulta conforme, a meno del solo spostamento del vano porta di accesso al ripostiglio (**ALLEGATO 6D**).

Anche rispetto alla planimetria catastale presente negli atti dell'Agenzia dell'Entrate (**ALLEGATO 5D**), l'appartamento presenta una sostanziale conformità, a meno della presenza di un divisorio nel soppalco (**ALLEGATO 6D**).

La superficie commerciale dell'appartamento risulta essere di 45 mq (circa) come da seguente calcolo:

Appartamento individuato al NCEU al Foglio 69 – Particella 140 – sub 56

DESCRIZIONE: Superfici coperte calpestabili al lordo delle murature esterne ed interne

FORMULA DI CALCOLO: 100 %

Primo livello:

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 32mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 34mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 34mq

livello soppalco:

SUPERFICIE LORDA: escluso aree scoperte (balconi): 15mq

SUPERFICIE LORDA: comprese aree scoperte (balconi) ragguagliate al 25%: 15mq

SUPERFICIE COMMERCIALE: 15mq

TOTALE (circa): 49mq



soggiorno



angolo cottura



soppalco



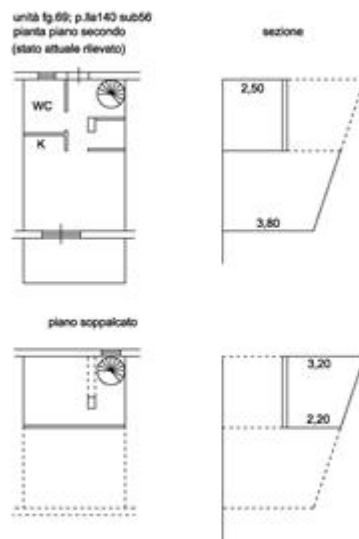
wc

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



pianta stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 19., 1

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/1989

Descrizione: Unità immobiliare: censita in catasto al foglio 69 p.la 140 sub 43., 2

Indirizzo: Comprensorio Zona Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.545,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 96/2008

Descrizione: Unità abitativa su due livelli, piano terra ad uso giorno, con piccolo soggiorno/pranzo ed angolo cottura e piano soprastante composto da una stanza da letto e da servizio igienico di mq. 47,24, censito in catasto comune di Cassano Jonio al foglio 69 particelle: 61 sub 81., 1

Indirizzo: Località Laghi di Sibari Cassano Allo Ionio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.335,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.890,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'analisi dei beni si è provveduto quindi all'analisi dei valori citati nel capitolo relativo alla metodologia di stima ottenendo i seguenti valori.

- Abitazione individuata in catasto al foglio 69 – part.140 – sub 56

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo risulta essere in discreto stato. Le rifiniture sono di media qualità, i pavimenti sono in klinker, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetro singolo, con persiana in legno. La dotazione impiantistica è sufficiente, non è presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. L'immobile risulta essere abitazione e anche catastalmente è stata classificata come abitazione con categoria A/3.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato, tenendo sempre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si è fatto riferimento inizialmente ai valori riportati dall'OMI (**ALLEGATO 11**). Il valori ricavati sono stati mediati con quello ricavabile da indagini effettuate presso agenzie immobiliari e siti specializzati online, ricavando così in valore unitario di riferimento.

Si è poi tenuto conto delle spese necessarie per sanare le lievi difformità dovute alla diversa ubicazione dell'accesso al ripostiglio e la presenza di un divisorio nel piano soppalcato. Spese quantificate in circa €. 600,00 per la pratica edilizia e €. 1.200,00 per quella edilizia (comprehensive di onorari professionali e sanzioni).

Infine si è considerato un abbattimento forfettario del valore del 15% per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Tipologia Abitazione**Fg 69****P.lla 140****Sub 56****Categ. A/3****Superf. Commer. 49 mq****Valore omi 570/850 €/mq****Valore ricavabile dai comparabili: $(654+654+738)/3= 682$ €/mq****Valore di Mercato adottato $[(654+654+738)/3+682]/2 = 704$ €/mq****Valore IMMOBILE di Mercato $704€/mq \times 49 = 34.496,00$ €.****Spese per sanare irregolarità edilizie 1.800 €.****Valore IMMOBILE di vendita €.** **32.696,00****Valore di stima dell'immobile: €.** **32.696,00 – €.** **4.904,00 (Abbattimento forfettario del valore del 15%) = €.** **27.791,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.496,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 34.496,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 34.496,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima per gli immobili è stato quello di procedere ad utilizzare valutazioni sintetiche comparative su ciascun immobile consultando sia la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), predisposte dall' Agenzia delle Entrate e sia le valutazioni di immobili simili elaborate dalle agenzie immobiliari della zona anche con pubblicazioni online. In tale modo si potrà determinare un valore medio di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di stima, per poterlo applicare ad ogni singolo bene.

Tale metodologia permette di raffrontarsi con i valori degli operatori immobiliari che operano localmente, che conoscono ed utilizzano valori sicuramente congrui ai fini della giustificazione del loro giudizio estimativo, mettendo in conto molteplici fattori.

Tale metodo permette anche al consulente estimatore di poter applicare al bene dei coefficienti correttivi rispetto a tali valori medi, per considerare alcune caratteristiche specifiche ed intrinseche dell'immobile quali ad esempio i livelli di finitura, di materiale, di consistenza, di tipologia edilizia, ed altri.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Ai sensi del DPR 138/98 allegato c, delle Norme UNI 10750-2005 e delle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall' ABI, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie dei balconi viene ragguagliata considerandola al 25%. La superficie complessiva viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Cassano all'Ionio, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

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	0,00	0,00	34.496,00	34.496,00

34.496,00 €	34.496,00 €
--------------------	--------------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.696,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 4.904,40**

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: **€. 27.791,60**

data 02/12/2023

il tecnico incaricato
Alessandro Bonanno