



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Avv. Claudio PISANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giacomo GRISOLIA

CF:GRSGCM66C30B903W

con studio in VILLAPIANA (CS) STRADA PROVINCIALE SP253 n. 394

telefono: +39098156698

fax: +39098156698

email: giacomo.grisolia@libero.it

PEC: giacomo.grisolia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO ALLO IONIO Località Casa Bianca - Complesso Le Conchiglie 20, frazione Laghi di Sibari , della superficie commerciale di **134,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Cassano allo Ionio (Cs), località Casa Bianca, compreso nel centro Nautico balneare "Laghi di Sibari", complesso "Le Conchiglie"; si sviluppa su due livelli ai piani terra e primo distinto con il numero interno 20 (catastalmente interno 5), della consistenza di vani 5, con annesse due aree di pertinenza esclusive e posto barca ubicato nella darsena prospiciente il lato est della corte. L'immobile in oggetto, edificato a metà circa degli anni ottanta, con affaccio diretto sulla darsena interna, è parte integrante dell'intero complesso residenziale nautico balneare, denominato "Laghi di Sibari"; detto complesso ha caratteristiche e destinazione d'uso a carattere prettamente turistico, considerata la possibilità di arrivare in prossimità, delle varie unità abitative anche per via mare, giacchè, la maggior parte dell'abitazioni dispongono di un'area di sosta ad uso esclusivo, per l'ormeggio e stazionamento di una barca. Nello specifico, l'immobile in oggetto fa parte del complesso residenziale denominato "Le Conchiglie"; detto complesso è costituito in un condominio proprio ed al tempo stesso, assoggettato allo statuto ed oneri condominiali inerenti la gestione dell'intero complesso residenziale "Laghi di Sibari", in relazione ai quali, conseguenzialmente, hanno diritti, obblighi, limitazioni e riserve derivanti dal vigente regolamento condominiale, con specifico obbligo della partecipazione all'Associazione "Laghi di Sibari " con approvazione del relativo Statuto ed accettazione di tutte le sue clausole. L'abitazione di che trattasi si sviluppa su due livelli, ai piani terra e primo di un fabbricato a schiera di due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti perimetrali in muratura intonacate e pitturate, con copertura a due falde inclinate. Gli infissi esterni, del tipo in legno con persiane ad ante, sono, all'interno, in un discreto stato di conservazione, mentre all'esterno necessitano di un intervento di manutenzione. Nel complesso le rifiniture esterne, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, evidenziano nei prospetti, segni di umidità, lesioni e distacchi d'intonaco. L'immobile è dotato di due corti esclusive che si sviluppano sui lati Ovest ed Est in prolungamento dell'unità abitativa; dette aree, in minima parte pavimentate con mattonelle in cemento e restante area sistemata a verde con aiuole e giardino, sono state rinvenute in un buono stato di manutenzione e conservazione; le stesse sono delimitate con rete metallica e/o siepi in oleandro e, relativamente alla corte lato ovest, delimitata da recinzione in legno che comprende due cancelli anch'essi in legno, di cui, uno carrabile ad uso esclusivo per l'accesso al posto auto coperto da pergolato in legno ed uno pedonale per l'accesso al vialetto comune con l'unità immobiliare contigua n. 19. I terrazzi esterni ai piani superiori, sono delimitati da muretto in muratura di altezza pari a cm. 95 circa con corrimano e piastrelle della pavimentazione in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 140 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1,

consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI Interno 5 , piano: TERRA - PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: unità immobiliare individuato con il subalterno 6 di proprietà [REDACTED] altra unità immobiliare individuato con il subalterno 9 di proprietà [REDACTED] spazi comuni condominiali per due lati, salvi altri.

u.i.u. graffata a fg 68, p.la 29 sub 47. Immobile ancora in ditta ai genitori dei debitori, per mancata trascrizione delle dichiarazioni di successione e, di conseguenza, delle relative vulture catastali.

L'intero edificio sviluppa Due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00
Data della valutazione:	04/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data dei due sopralluoghi effettuati, l'immobile è risultato libero e non abitato; giacchè trattasi di abitazione ubicata in un complesso nautico/balneare lo stesso è abitato solo saltuariamente, nello specifico, in concomitanza del periodo estivo e nelle festività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/07/2008 a firma di Notaio Paolo Coppi ai nn. 123639 di repertorio, iscritta il 06/08/2008 a Cosenza ai nn. 26446/4166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Atto del notaio Paolo Coppi del 29/7/2008, repertorio n. 123639/21214..

Importo ipoteca: Euro 330.000,00.

Importo capitale: Euro 165.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni 3 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a COSENZA ai nn. 7427/6134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 268,94
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.618,55
Millesimi condominiali:	18,940

Ulteriori avvertenze:

L'immobile in oggetto è compreso in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n. 1497 del 29 giugno 1939), nonchè ricadente in area di attenzione per Rischio Idraulico. Per quanto concerne dotazioni condominiali, regolamenti e servitù attive, si riporta appresso quanto precisato sul quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita originario, trascritto a favore dei genitori/dante causa dei debitori di cui alla presente procedura.

STRADA CONDOMINIALE PER TUTTA LA PENISOLA 5, INTERNI 21 E 19, PONTILE CONDOMINIALE DI ATTRACCO CHE LA SEPARA DALLA DARSENA; DIRITTI PROPORZIONALI DI CONDOMINIO SUGLI SPAZI COMUNI, IN PARTICOLARE SULLO SCOPERTO DISTINTO IN CATASTO CON IL SUB 48, CON LA SERVITA ATTIVA AD ATTINGERE L'ACQUA AD USO IRRIGUO DAL POZZO UBICATO NELLA ADIACENTE PROPRIETA DELLA SOCIETA ██████████ INDIVIDUATA CON IL "LOTTO 5/C" DELLA LOTTIZZAZIONE CASA BIANCA. CON I RELATIVI POSTI AUTO E CON LE RISPETTIVE SERVITU ATTIVE PERMANENTI DI SOSTA, ORMEGGIO E STAZIONAMENTO DI CUI AI RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA; SPECIFICANDOSI CHE I POSTI BARCA SU CUI I SINGOLI CONDOMINI POSSONO ESERCITARE IN VIA ESCLUSIVA DETTA SERVITU, SONO ESATTAMENTE QUELLI IMMEDIATAMENTE ANTISTANTI LE UNITA IMMOBILIARI TRASFERITE. I POSTI BARCA NON RIFERITI AD ALCUNA UNITA IMMOBILIARE DEL COMPLESSO IN OGGETTO, PERCHE NON DIRETTAMENTE PERTINENTI ALLE UNITA ABITATIVE DI CUI SOPRA ED INDENTIFICABILI CON I NUMERI 24 BIS, 51 E 52, RISPETTO AI CIVICI DEL COMPLESSO, SONO STATI RITENUTI PARTE COMUNE ED ASSIMILATI ALLA COMPROPRIETA SULLA PISCINA E SULLA CLUB HOUSE. SONO COMPRESSE INOLTRE LE QUOTE DI COMPROPRIETA SULLA PISCINA E SULLA CLUB HOUSE, LO SCOPERTO

AD EST DELLE UNITA ABITATIVE IN OGGETTO RESTA GRAVATO DI SERVITU ATTIVA E PASSIVA DI TUBAZIONI INTERRATE DI CONDOTTA ADDUTTRICE DELL'ACQUA POTABILE, PER L'IRRIGAZIONE, PER LO SCARICO FOGNARIO DI ACQUE NERE ED ACQUE BIANCHE. SONO TRA L'ALTRO DI NATURA CONDOMINIALE CON RIFERIMENTO ALL'INTERO COMPLESSO SIA LE PORZIONI DI TERRENO ADIBITE A VIABILITA E GIARDINETTI INTERNI AI FABBRICATI CON I RELATIVI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E RECINZIONE, SIA IL POZZO CON I RELATIVI IMPIANTI. NON SONO DI NATURA CONDOMINIALE I PICCOLISSIMI RIPOSTIGLI RICAVATI SOTTO LE SCALE DI ACCESSO AI PIANI SUPERIORI, I GIARDINI E LE AIUOLE ADIACENTI LE UNITA DI PIAN TERRENO DEI FABBRICATI COSI COME RISULTANO ANNESSI NELLE PLANIMETRIE DI PIANO TERRA DEI FABBRICATI STESSI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, NONCHE' I POSTI MACCHINA SCOPERTI RICAVATI NELLA PARTE AD EST DEL COMPLESSO, COSI COME INDIVIDUATI NELLA PLANIMETRIA DEL COMPLESSO CONTENENTE LA UBICAZIONE DEI FABBRICATI NEL DETTO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. LA PARTE ACQUIRENTE PER SE E SUOI EVENTUALI AVENTI CAUSA SI E OBBLIGATA A PAGARE PRO-QUOTA TUTTE LE SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE, SIA PER LE OPERE ESISTENTI SULLO SPECCHIO D'ACQUA SU CUI E ESERCITATA LA SERVITU DI SOSTA, ORMEGGIO E STAZIONAMENTO, IVI COMPRESSE LE BANCHINE ED IL RIVESTIMENTO DI SPONDA, SIA PER QUANTO OCCORRA IN RELAZIONE AGLI SPECCHI E PERCORSI D'ACQUA SU CUI SI ESERCITA LA SERVITU DI TRANSITO PER NATANTI. LA PARTE ACQUIRENTE PER SE E SUOI AVENTI CAUSA HA DICHIARATO DI ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ESISTENTE E DI ACCETTARE

LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FA PARTE L'UNITA IN OGGETTO. INFINE LA PARTE ACQUIRENTE PER SE E SUOI AVENTI CAUSA SI E OBBLIGATA A FAR PARTE, CON LE CONSEGUENZE DI LEGGE, DELL'ASSOCIAZIONE LAGHI DI SIBARI (COSTITUITA CON ROGITO PER NOTAIO PALMEGGIANO DEL 30 OTTOBRE 1978, REGISTRATO ALATISANA AL N.491) APPROVANDONE IL RELATIVO ATTUALE STATUTO E DICHIARANDO IN MODO PARTICOLARE DI ACCETTARE IL 2 COMMA DELL'ART. 24 DELLO STATUTO STESSO, CHE AFFERMA LA SOLIDARIETA TRA I PROPRIETARI DELLE SINGOLE UNITA IMMOBILIARI NEI CONFRONTI DELL'ASSOCIAZIONE PER IL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI ASSOCIATIVI; IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELL'ATTO PER NOTAR GUGLIELMO LABONIA DI CASSANO ALLO IONIO N.4252 REP. DEL 16 NOVEMBRE 1999 CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle Ispezioni telematica ipotecaria effettuate in data 21/08/2024 sul soggetto debitore [REDACTED] relativamente all'Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, non risulta trascritta alcuna successione in morte di [REDACTED] con riferimento ai predetti de cuius, a favore dei debitori, risultano trascritte solo le rispettive Accettazione Espresse di Eredità. In merito alle predette accettazione di eredità si rileva un incogruenza nelle quote di proprietà trasferite a favore dei debitori, nel complesso pari a 3/6 per l'accettazione di eredità di [REDACTED] ed a 4/6 per l'accettazione di eredità di [REDACTED]. Non essendo presenti agli atti alcuna dichiarazione di successione non è possibile determinare quale dato sia errato in quanto nel caso di dichiarazione testamentaria del de cuius [REDACTED] con esclusione del coniuge, è corretta la quota di 3/6 di cui all'accettazione di eredità di [REDACTED] [REDACTED] sarebbe errata la quota di 4/6 (corretta 3/6) riportata sull'accettazione di eredità di [REDACTED]. In caso di successione legittima del de cuius [REDACTED] la quota complessiva spettante agli attuali debitori sarebbe pari a 2/6 con 1/6 spettante al coniuge [REDACTED] relativamente alla quale i debitori [REDACTED] di accettare l'eredità per conto della defunta madre [REDACTED] che, in tal caso, doveva essere

presente tra i soggetti a favore per la quota di 1/6.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di accettazione espressa eredità (dal 03/07/2019), con atto stipulato il 11/07/2023 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 2262 di repertorio, trascritto il 08/08/2023 a Cosenza ai nn. 26278/20391

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di accettazione espressa eredità (dal 22/11/2022), con atto stipulato il 07/06/2023 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 953 di repertorio, trascritto il 12/07/2023 a Cosenza ai nn. 22895/17527

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/07/2019), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di Notaio Carlo Pannone ai nn. 8199 di repertorio, trascritto il 13/11/2001 a Cosenza ai nn. 23933/19069

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area di cui fa parte l'immobile in oggetto è soggetta al vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974, n°64, ss. mm. ii., al vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 (ex legge n. 1497 del 29 giugno 1939). Nel Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (P .A.I.) vigente, ricade in area di attenzione Rischio Idraulico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica strutturale - Autorizzazione inizio lavori dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza **N. 9885**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato a due piani, rilasciata il 17/06/1982 con il n. 9885 di protocollo

Concessione per Esecuzione Lavori Edili **N. 3635**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 46 unità abitative, rilasciata il 12/08/1982 con il n. 3635 di protocollo, agibilità del 24/04/1985

Certificato di Conformità alle norme di edilizia antisismica **N. 12297**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di n. 10 case a schiera composte da due piani oltre seminterrato in c.a., presentata il 02/05/1983, rilasciata il 16/05/1983 con il n. 12297 di protocollo

Deposito Certificato di Collaudo **N. 4346**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale con 46 unità abitative, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 4346 di protocollo

Certificato di Conformità alle norme di edilizia antisismica **N. 4815**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricati a due piani con strutture portanti in c.a. , presentata il 24/02/1984, rilasciata il 26/04/1984 con il n. 4815 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.GR. n. 407 DEL 21/04/1993 E VARIANTE approvata con D.P.GR. n. 666 DEL 01/12/1998, l'immobile ricade in zona Zona "G6" per indicare le zone turistiche già convenzionate Laghi di Sibari, Intersibari e Sybaris. Norme tecniche di attuazione ed indici: Dimensione minima unità abitative mq. 35, dimensione media mq.

50, mc. 150, altezza massima degli edifici 11,50, numero massimo piani abitativi fuori terra 3, percentuale max superficie coperta 20%, ogni unità abitativa ha garantito un affaccio sullo specchio d'acqua, il fronte acqueo è destinato a banchina ad uso comune.

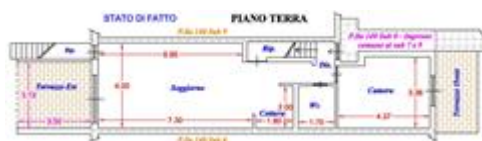
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANO TERRA_Stato Autorizzato



PIANO TERRA_Stato di Fatto



PIANO PRIMO_Stato Autorizzato



PIANO PRIMO_Stato di Fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella rappresentazione planimetrica non sono riportate le corti esclusive.

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

Costi di regolarizzazione:

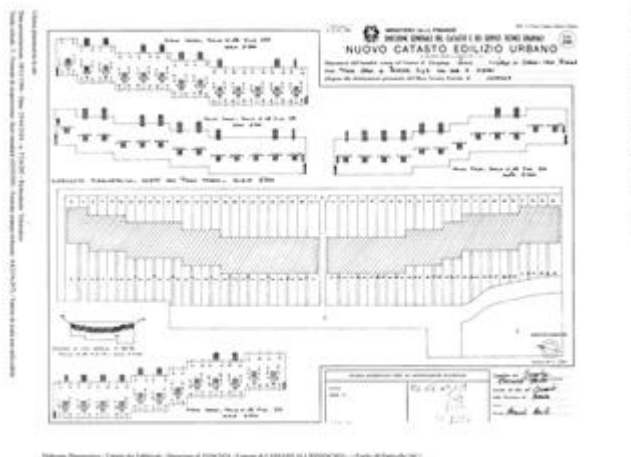
- Variazione catastale Docfa di ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Aree esclusive esterne



Planimetria Catastale in atti



Elaborato Planimetrico

Elenco Sub in E.P.

Elenco Sub in E.P.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata presentazione delle Dichiarazioni di Successioni e di conseguenza, delle relative volture catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Intestazione catastale.

Regolarizzabile solo a seguito delle presentazioni delle dichiarazioni di Successione di [REDACTED]

Visura catastale_pag. 1

Visura catastale_pag. 2

Visura catastale_pag. 3

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ CASA BIANCA - COMPLESSO LE
CONCHIGLIE 20, FRAZIONE LAGHI DI SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO ALLO IONIO Località Casa Bianca - Complesso Le Conchiglie 20, frazione Laghi di Sibari, della superficie commerciale di **134,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Cassano allo Ionio (Cs), località Casa Bianca, compreso nel centro Nautico balneare "Laghi di Sibari", complesso "Le Conchiglie"; si sviluppa su due livelli ai piani terra e primo distinto con il numero interno 20 (catastalmente interno 5), della consistenza di vani 5, con annesse due aree di pertinenza esclusive e posto barca ubicato nella darsena prospiciente il lato est della corte. L'immobile in oggetto, edificato a metà circa degli anni ottanta, con affaccio diretto sulla darsena interna, è parte integrante dell'intero complesso residenziale nautico balneare, denominato "Laghi di Sibari"; detto complesso ha caratteristiche e destinazione d'uso a carattere prettamente turistico, considerata la possibilità di arrivare in prossimità, delle varie unità abitative anche per via mare, giacchè, la maggior parte dell'abitazioni dispongono di un'area di sosta ad uso esclusivo, per l'ormeggio e stazionamento di una barca. Nello specifico, l'immobile in oggetto fa parte del complesso residenziale denominato "Le Conchiglie"; detto complesso è costituito in un condominio proprio ed al tempo stesso, assoggettato allo statuto ed oneri condominiali inerenti la gestione dell'intero complesso residenziale "Laghi di Sibari", in relazione ai quali, conseguenzialmente, hanno diritti, obblighi, limitazioni e riserve derivanti dal vigente regolamento condominiale, con specifico obbligo della partecipazione all'Associazione "Laghi di Sibari" con approvazione del relativo Statuto ed accettazione di tutte le sue clausole. L'abitazione di che trattasi si sviluppa su due livelli, ai piani terra e primo di un fabbricato a schiera di due piani fuori terra, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti perimetrali in muratura intonacate e pitturate, con copertura a due falde inclinate. Gli infissi esterni, del tipo in legno con persiane ad ante, sono, all'interno, in un discreto stato di conservazione, mentre all'esterno necessitano di un intervento di manutenzione. Nel complesso le rifiniture esterne, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, evidenziano nei prospetti, segni di umidità, lesioni e distacchi d'intonaco. L'immobile è dotato di due corti esclusive che si sviluppano sui lati Ovest ed Est in prolungamento dell'unità abitativa; dette aree, in minima parte pavimentate con mattonelle in cemento e restante area sistemata a verde con aiuole e giardino, sono state rinvenute in un buono stato di manutenzione e conservazione; le stesse sono delimitate con rete metallica e/o siepi in oleandro e, relativamente alla corte lato ovest, delimitata da recinzione in legno che comprende due cancelli anch'essi in legno, di cui, uno carrabile ad uso esclusivo per l'accesso al posto auto coperto da pergolato in legno ed uno pedonale per l'accesso al vialetto comune con l'unità immobiliare contigua n. 19. I terrazzi esterni ai piani superiori, sono delimitati da muretto in muratura di altezza pari a cm. 95 circa con corrimano e piastrelle della pavimentazione in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 140 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LAGHI DI SIBARI Interno 5, piano: TERRA - PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: unità immobiliare individuato con il subalterno 6 di proprietà [REDACTED] altra unità immobiliare individuato con il subalterno 9 di proprietà [REDACTED] spazi comuni

condominali per due lati, salvi altri.

u.i.u. graffata a fg 68, p.lla 29 sub 47. Immobile ancora in ditta ai genitori dei debitori, per mancata trascrizione delle dichiarazioni di successione e, di conseguenza, delle relative volture catastali.

L'intero edificio sviluppa Due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



Veduta prospetto Ovest



Veduta prospetto Est



Particolare prospetto Est



Vista aerea esclusiva lato Est



Vista aerea esclusiva lato Ovest



Vista Darsena condominiale_lato Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo archeologico e Scavi di

Sibari, Grotte Sant'Angelo, Terme Sibarite, Mare ionio, Piana di Sibari, Castello di Corigliano .



Museo Archeologico



Scavi di Sibari



Terme Sibarite



Castello di Corigliano Rossano



Piana di Sibari



Spiaggia Mare Ionio

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km

porto distante 15 Km

aeroporto distante 130 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa ai piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna, di forma rettangolare, intercluso tra altre unità abitative, dispone di solo due luci con affacci sui lati

Ovest ed Est prospettante sulla darsena interna. L'abitazione in oggetto, con accesso dal n. 20 del complesso residenziale denominato "LE CONCHIGLIE", al piano terra è costituito da piccolo ingresso/disimpegno, ampio vano soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, due ripostigli ricavati negli spazi sottoscala un terrazzo sul lato ovest ed una veranda sul lato est; il primo piano comprende due camere, un servizio igienico, disimpegno e due terrazzi aggettanti sui lati est ed ovest. Le pareti divisorie interne sono stati realizzate con mattoni forati da cm 8, successivamente intonacati e pitturati; gli impianti, idrico, elettrico ed igienico sanitario sono stati realizzati sottotraccia, il pavimento, ai due livelli, è attualmente costituito da piastrelle in gres e cotto, con pareti dei servizi igienici e della zona cottura rivestite con piastrelle bianche in ceramica smaltata, la luminosità, anche se limitata a solo due lati è comunque buona così come lo stato di conservazione generale. Si segnala la presenza di macchie di umidità da risalita con lievi distacchi d'intonaco visibili al piano terra sulle pareti verticali, nonché sul soffitto, derivanti da infiltrazioni, esclusivamente nelle zone direttamente sottostanti la scala esterna e del terrazzo scoperto ubicato al primo piano. All'esterno, necessitano opere di manutenzione dei pergolati in legno e di impermeabilizzazione dei pavimenti del terrazzo scoperto e della scala. La superficie complessiva, utile interna dell'appartamento in oggetto, è pari a Mq. 91,12 circa, mentre quella lorda è pari a Mq. 110,90 circa, oltre i terrazzi e veranda aventi una superficie utile "non residenziale" pari a complessivi Mq. 42,16; l'altezza utile interna al piano terra è pari cm. 280 mentre il piano primo ha una altezza media pari a cm. 290 circa.



Prospetto Lato Est



Prospetto Lato Ovest



Particolare Terrazzo Piano Terra_lato Est



Particolare Terrazzo Piano Terra_lato Ovest



Particolare Posto Piano Terra_lato Ovest

Particolare Posto Barca Darsena condominiale_lato Est



CONSISTENZA:

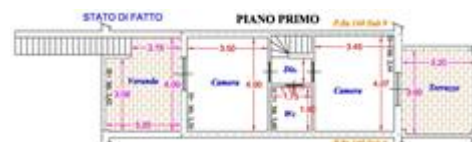
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Appartamento	70,20	x	100 %	=	70,20
Piano Terra - Terrazzo Est	10,96	x	30 %	=	3,29
Piano Terra - Terrazzo Ovest	7,70	x	30 %	=	2,31
Piano Primo - Appartamento	40,70	x	100 %	=	40,70
Piano Primo - Veranda	12,00	x	30 %	=	3,60
Piano Primo - Terrazzo	11,50	x	30 %	=	3,45
Piano Terra - Area scoperta lato Ovest	36,00	x	10 %	=	3,60
Piano Terra - Posto Auto - Pergolato lato Ovest	11,80	x	10 %	=	1,18
Piano Terra - Area scoperta complessiva lato Est	64,70	x	10 %	=	6,47
Totale:	265,56				134,80



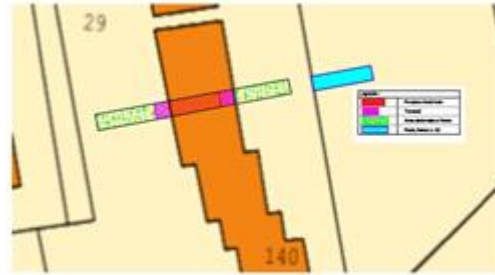
Pianta Piano Terra - Stato di fatto



Pianta Piano Primo - Stato di Fatto



Planimetria Generale con Area Esterne



Individuazione immobile su planimetria catastale



Individuazione immobile su ortofoto aerea

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia TECNOCASA

Descrizione: Villa a Schiera Laghi di Sibari " IL CORMORANO"

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.172,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2024

Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia TECNOCASA

Descrizione: Villa a Schiera Laghi di Sibari " IL CORMORANO"

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia TECNOCASA
Descrizione: Trilocale complesso Le Palme Laghi di Sibari
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia GUERRIERI
Descrizione: Villa a Schiera località Laghi di Sibari
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 128.000,00 pari a 1.015,87 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia LA CASA PIU'
Descrizione: Villa a Schiera Contrada Casa Bianca, Laghi di Sibari 87
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line - Agenzia GUERRIERI
Descrizione: Villa a Schiera località Laghi di Sibari
Superfici principali e secondarie: 117
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 940,17 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Villa a Schiera Località Laghi di Sibari, 8
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Villa a Schiera Località Laghi di Sibari, 2
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Villa a Schiera in Laghi di Sibari
Superfici principali e secondarie: 103
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.067,96 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/08/2024
Fonte di informazione: Annuncio on line
Descrizione: Località Laghi di Sibari
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 128.000,00 pari a 1.015,87 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI_ Biennio 2022-2023 - Prezzo Medio /Mq - ZONA E2 - Laghi di Sibari - Cassano Allo Ionio (26/08/2024)
Valore minimo: 740,00
Valore massimo: 1.100,00
Note: Abitazioni Civili - Stato Normale
Interviste in loco (26/08/2024)
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili assunti a riferimento sono tutti dislocati nello stesso comprensorio urbano, del centro residenziale nautico "LAGHI di SIBARI" del Comune di Cassano allo Ionio; pertanto, tenendo conto della loro consistenza, della posizione più o meno appetibile, ma soprattutto della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, i valori sopra individuati appresso, al fine di rapportarli alle condizioni di normalità e determinarne un costo al mq. avente maggiori possibilità di alienazione. Gli immobili individuati a comparazione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e vetustà, sono per la quasi totalità, simili e comparabile con l'immobile oggetto di stima, per cui il valore medio individuato è pienamente assoggettabile all'immobile in oggetto. Nello specifico, sono stati individuati n. 10 annunci di vendite immobiliari ubicati nello stesso comprensorio dei Laghi di

Sibari, in riferimento alle quali è emerso un valore medio al mq. pari ad Euro 1135,17, ulteriormente mediato con altro valore medio pari ad euro 960,00 determinato dalla media tra valori estrapolati dall'osservatorio immobiliare e da interviste in loco. Pertanto, in conclusione, il più probabile prezzo di mercato è stato determinato in Euro 1.047,59 al mq. di superficie lorda ragguagliata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,80 x 1.047,59 = **141.215,13**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
importo a corpo per necessarie opere di manutenzione straordinaria all'interno ed all'esterno	-5.215,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di fabbricati prima individuati e, riferiti ad immobili di simili caratteristiche e tipologia ubicati nella stessa zona ed utilizzando come parametro il prezzo al Mq. di superficie lorda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Castrovillari , conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano All'Ionio, agenzie: locali operanti nel comprensorio, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare O.M.I. , ed inoltre: ricerche ed interviste in loco

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	134,80	0,00	136.000,00	136.000,00
				136.000,00 €	136.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo con annesse due corte pertinentenziali ad uso esclusivo. Anche se materialmente divisibile, al fine di non aumentare il carico urbanistico originario e conservare lo stato d'uso e la piena funzionalità dell'immobile, anche ai fini della sua commercializzazione, si esclude ogni valutazione di divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 4.065,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 435,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.000,00**

data 04/09/2024

il tecnico incaricato
Geometra Giacomo GRISOLIA