



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Dott.ssa Laura Cinzia LONGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio STABILE

CF:STBNTN72B18E919B

con studio in LAINO BORGO (CS) Corso Umberto I, IV Traversa, n. 2

telefono: 0981-82202

email: antonio.stabile.1802@gmail.com

PEC: antonio.stabile@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIETRAPAOLA Piazza De Mundo 4, frazione Marina (località Camigliano), della superficie commerciale di **110,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppatosi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4, frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS).

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura (a due falde) sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave, per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000791, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,33 Euro, indirizzo catastale: Piazza De Mundo, snc, piano: 3 interno 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE DELLA

DESTINAZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n.B06165.1/1997); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: I dati catastali e la planimetria dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con vano scala condominiale (sub 8), appartamento u.i.u. sub 7 (altra proprietà), colonna d'aria della corte condominiale (sub 9); inferiormente con u.i.u. sub 5 (altra proprietà), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 (in parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.448,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.180,80
Data della valutazione:	12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Più specificatamente, alla data del sopralluogo, avvenuto il 18/05/2024 (vedi Allegati - Verbale di sopralluogo n° 1), l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato/proprietario, nonché dalla propria compagna convivente e da suo figlio (figlio del debitore).

Dalla certificazione di residenza e di stato di famiglia estratta dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) in data 13/09/2024, nell'immobile risulta essere residente soltanto l'esecutato.

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 18/03/2015 a firma di notaio Antonio BORROMEIO della sede di Corigliano Calabro (CS) ai nn. 70463/27980 di repertorio, registrata il 23/03/2015 a Rossano (CS) ai nn. 514 Serie 1T, iscritta il 23/03/2015 a Cosenza ai nn. 6544/634 R.G./R.P., a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società Cooperativa, con sede in Modena, Via S. Carlo n. 8/20, c.f. 01153230360, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento uso civile abitazione ubicato al piano III di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 a firma di Tribunale di Castrovillari (CS) ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a Cosenza ai nn. 6009/4996 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Appartamento uso civile abitazione ubicato al piano III di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, snc, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

*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: **€. 120,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'u.i.u. in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, fa parte di un fabbricato (Palazzina *****) sito al Viale De Mundo, n° 4, Frazione Marina del Comune di Pietrapaola (CS), dove, pur essendo presenti 6 abitazioni, **NON ESISTE** un condominio costituito nei modi e nei termini di legge e che **NON E' dotato** di Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali. Le parti condominiali presenti nell'immobile sono la corte circostante l'intero fabbricato (u.i.u. foglio 5 particella 122 sub 9: corte - bene comune non censibile a tutti i sub) nonché l'androne di ingresso e il vano scala (u.i.u. foglio 5 particella 122 sub 8: scale - bene comune non censibile ai sub dal 2 al 7 del fabbricato, rappresentati dalle abitazioni ai piani terra, primo, secondo e terzo), per cui la gestione, manutenzione e pulizia di dette parti comuni è gestita direttamente e in maniera proporzionale dai proprietari di tutte le u.i.u. presenti. Allo stesso modo il pagamento delle spese relative all'energia elettrica dell'androne di ingresso e del vano scala, nonché all'energia elettrica per il funzionamento dell'autoclave presente nella corte comune sullo spigolo Nord del lotto, sono rilevate con il contatore dedicato, intestato ad uno dei proprietari, presente nell'androne di ingresso al vano scale, ed avviene mediante la raccolta tra condomini, in quote uguali, della somma addebitata in ogni singola bolletta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, in forza di atto di donazioni (dal 28/12/1989), con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di notaio Carlo VIGGIANI della sede di Oriolo (CS) ai nn. 16539/3874 di repertorio, registrato il 11/01/1990 a Amendolara (CS) ai nn. 58 Serie 1V, trascritto il 27/01/1990 a Cosenza (CS) ai nn. 2726/218500 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a Appartamento posto al piano terzo mansardato di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 192,33.

Nell'atto di donazioni di che trattasi, la donazione in favore dell'Esecutato veniva effettuata da ***** DATO OSCURATO ***** e da ***** DATO OSCURATO *****

***** coniugi in regime di comunione legale. I donanti dichiaravano che quanto formante oggetto delle donazioni era stato costruito su terreno ad essi pervenuto con atto per notar Pietro LABONIA della sede di Rossano (CS) del 31/12/1973, registrato a Rossano (CS) il 21/01/1974 al n° 156, in conformità alla licenza di costruzione n° 13 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietrapaola (CS) in data 23/08/1973, precisando che, relativamente alla donazione in favore dell'Esecutato, per quanto in oggetto era stata presentata in data 29/09/1986 protocollo n° 2150, al Sindaco del Comune di Pietrapaola (CS), domanda di condono per il rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della legge 28/02/1985 n° 47, da intendersi accolta per gli effetti dell'art. 35 comma 12 della citata legge, essendo stata versata l'intera oblazione, senza accertamento nel termine di legge di somme dovute a conguaglio. In realtà la proprietà del terreno su cui si è edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto di donazione in favore dell'Esecutato, era stato acquistato, con atto di vendita per notaio Pietro LABONIA del 31/12/1973 Repertorio n° 27243, registrato a Rossano (CS) il 21/01/1974 al n° 156 e trascritto a Cosenza il 29/01/1974 al nn° 2851/67677 R.G./R.P., dal solo ***** DATO OSCURATO ***** *****), unico acquirente costituito nell'atto, quindi prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia (20/09/1975). Il regime legale dell'acquirente ** DATO OSCURATO ** era, pertanto, quello della separazione dei beni. Nello stesso atto di donazioni si dichiarava, inoltre: "Quanto dedotto in atto si intende trasferito nelle rispettive parti donatarie da oggi stesso, e ciò con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti e con le quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge, ed in particolare sulla corte circostante l'intero fabbricato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di giusti titoli antecedenti il 1 gennaio 1963 (dal 01/01/1950 fino al 31/12/1973).

Il titolo è riferito solamente a originaria particella 4 del foglio di mappa 5 del Comune di Pietrapaola (CS), ed altre particelle.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1973 fino al 28/12/1989), con atto stipulato il 31/12/1973 a firma di notaio Pietro LABONIA della sede di Rossano (CS) ai nn. 27243/12289 di repertorio, registrato il 21/01/1974 a Rossano (CS) ai nn. 156 Vol. 122, trascritto il 29/01/1974 a Cosenza ai nn. 2851/67677 R.G./R.P..

Il titolo è riferito solamente a lotto di terreno sito in agro di Pietrapaola (CS) contrada Camigliano, di natura seminativo e della superficie di mq. 900. Ha la forma di un quadrato con i lati di m. 30 ciascuno omissis Il su descritto lotto di terreno è riportato in catasto a nome del sig. XXXXXXXXXX

██████ alla partita 205 ed è così distinto giusta le risultanze del tipo di frazionamento redatto dal geom. Tommaso Mazziotti, approvato dall'U.T.E di Cosenza ed allegato all'atto di vendita da me Notaio ricevuto il 27/07/1973, qui registrato il 9 agosto successivo al N. 1069; Foglio 5 - particella provv. 4-a-g e def. 122 - sem. I^e cl. are 9.00 - R.D. £. 21,60 e R.A. £. 6,75.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **13 del 23/08/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in Contrada Camigliano del Comune di Pietrapaola (CS)", rilasciata il 23/08/1973 con il n. 13 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a realizzazione dell'originario fabbricato, costituito dal piano terra, primo e secondo con relativa soffitta al piano terzo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1/2015 del 07/01/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un'unità immobiliare, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 13/1973, ubicata al quarto piano fuori terra (3° piano catastale) di un fabbricato in muratura, ad uso residenziale, sito in Pietrapaola - frazione marina, piazza De Mundo, presentata il 30/09/1986 con il n. 2150/86 n. progressivo 0702655112 di protocollo, rilasciata il 07/01/2015 con il n. 40/15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a "appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) alla Piazza De Mundo, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 122, sub 7".

Successivamente alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di soli tre piani fuori terra, l'immobile in oggetto veniva realizzato, in difformità al progetto originario, con una maggiore consistenza delle superfici utili e dei volumi: più precisamente 1) diversa distribuzione della struttura, sia in lunghezza che in larghezza; 2) diversa distribuzione interna e della scala interna; 3) realizzazione di un quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 16/06/2011, pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 28 Parte III del 15/07/2011, l'immobile ricade in zona Omogenea TU-8 - "Ambito Urbanizzato con elevata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie - Misto Turistico-Ricettivo-Residenziale", Zona Residenziale Saturata di natura prevalentemente turistica, totalmente edificata.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Unità territoriale organica elementare di riferimento: UTOE 5 – Frazione Marina SPECIFICAZIONE: Zona residenziale di natura prevalentemente turistica, totalmente edificata, comprendente le aree della marina di Pietrapaola a valle della ferrovia Taranto-Metaponto-Reggio Calabria, nella quale non è previsto un intervento di natura propriamente urbanistico, ma sono consentiti la sostituzione (demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico-edilizio dei singoli edifici. Per i fabbricati catastalmente individuati sul foglio di mappa n° 5, particelle n° 435 (angolo Via Venezia/Via Pitagora) e n° 536 (Piazza De Mundo), potrà essere consentita la sola sopraelevazione, con la realizzazione del volume ancora realizzabile, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici di seguito riportati. Tanto al fine di poter uniformare i caratteri architettonici e l'inadeguata funzione residenziale dei fabbricati medesimi al contesto urbano circostante (Delibera C.C. n° 19 del 31.07.2009: "Piano Strutturale Comunale (PSC) – Esame osservazioni-controdeduzioni"). DESTINAZIONE DI ZONA **

Destinazione specifica: abitazioni ** Destinazione consentita: negozi, botteghe, ristoranti, alberghi, Bed & Breakfast, bar e pubblici servizi, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, piccoli laboratori artigianali purché non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona. ** Destinazione esclusa: ogni altra destinazione. MODALITA' DI ATTUAZIONE L'edificazione, in caso di demolizione e ricostruzione, o di sopraelevazione dei fabbricati sopra evidenziati, è consentita mediante intervento diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: *** Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.) = 1,50 mc/mq; *** Rapporto di copertura: 0,60; *** Altezza massima come definita dall'art. 4.26 = 10,50 m; *** Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m; *** Distanza dalla sede stradale: 5,00 m; *** Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m. (*) Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 4.29 del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.). Il titolo è riferito solamente al area circostante piazza De Mundo, ove è sito il lotto su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto di Consulenza Tecnico Estimativa, sito alla frazione marina, Viale De Mundo, del Comune di Pietrapaola (CS), censito in catasto al foglio 5 particella 122.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

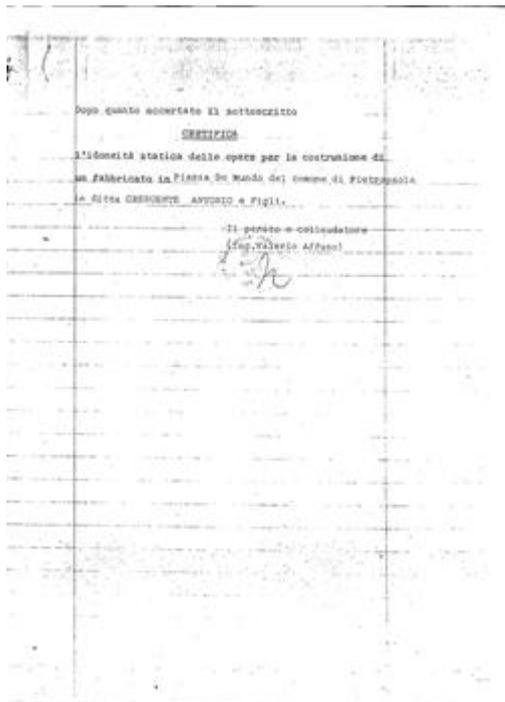
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Vigente P.S.C. con annesso R.E.U., approvato con D.C.G. n° 13 del 16/06/2011; Legge n° 1086 del 05/11/1971; Legge n° 64 del 02/02/1974; L.R. Calabria n° 7 del 27/04/1998; nuove N.T.C. (Norme Tecniche per le Costruzioni).)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7.

Successivamente alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato di soli tre piani fuori terra, l'immobile in oggetto veniva realizzato, in difformità al progetto originario, con una maggiore consistenza delle superfici utili e dei volumi: più precisamente 1) diversa distribuzione della struttura, sia in lunghezza che in larghezza; 2) diversa distribuzione interna e della scala interna; 3) realizzazione di un quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato). L'appartamento in oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria fa parte del quarto piano fuori terra (piano terzo mansardato) del fabbricato, realizzato in difformità all'originaria Licenza di Costruzione Edilizia n° 13 del 23/08/1973. In data 30/09/1986, Prot. n° 2150/86, n. progressivo 0702655112, è stata presentata domanda di Sanatoria di cui alla Legge 28/02/1985, n° 47. Il completamento dell'appartamento in oggetto è avvenuto conseguentemente alla Comunicazione (con allegata Perizia Giurata del 15/12/1990) presentata al Comune di Pietrapaola (CS) in data 17/12/1990, Prot. n° 2436, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 8 della Legge 28/02/1985, n° 47. In data 07/11/2014, Prot. n° 4389, si è trasmessa, al Comune di Pietrapaola (CS), documentazione integrativa per la definizione della pratica di cui alla domanda di Condono Edilizio di cui al Prot. n° 2150 del 30/09/1986. Tra la documentazione allegata vi è anche il Certificato d'Idoneità Statica relativo all'intero fabbricato sito alla Piazza De Mundo (ora toponomasticamente identificato al Viale De Mundo n° 4) redatto dall'Ing. Valerio Affuso da Castrovillari (CS), depositato presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Tecnico Decentrato n° 34 di Cosenza (già ufficio del Genio Civile), in data 06/11/1998, Prot. n° 19629. In data 07/01/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2015, Prot. n° 40/2015 del 07/01/2015, relativo all'appartamento in



STATO AUTORIZZATO – Certificato Idoneità Statica del
06/11/1998, Prot. numero 19629 - pagina 3



STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in
Sanatoria n. 1 del 07/01/2015

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

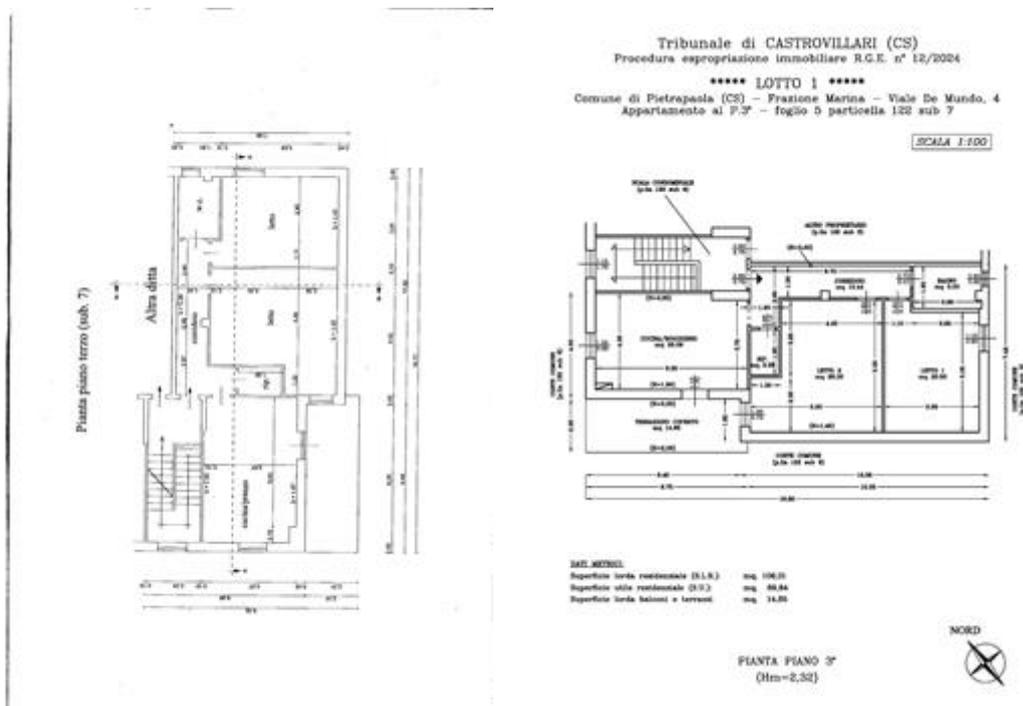
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto n° 1572 del 08/10/1931; Regio Decreto Legge n° 562 del 13/04/1939; D.P.R. n° 1149 del 01/12/1949; D.M. 04/12/1961; D.M. n° 28 del 02/02/1998; Legge 286/2006; D.L. n° 201 del 22/12/2011)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7

relativo all'intero fabbricato sito alla Piazza De Mundo (ora toponomasticamente identificato al Viale De Mundo n° 4) redatto dall'Ing. Valerio Affuso da Castrovillari (CS), depositato presso la Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Tecnico Decentrato n° 34 di Cosenza (già ufficio del Genio Civile), in data 06/11/1998, Prot. n° 19629. In data 07/01/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1/2015, Prot. n° 40/2015 del 07/01/2015, relativo all'appartamento in oggetto, al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7. Il terrazzino accessibile dal vano "cucina/soggiorno" è stato successivamente coperto con una struttura di ferro costituita da montanti ancorati alla ringhiera e alla parete prospiciente la ringhiera stessa, con sovrastante orditura incrociata costituita da barre di ferro a sezione quadrata su cui è legato, con cordini, un telo impermeabile. Tale struttura può ritenersi come una aggiunta a parte di edificio preesistente come accessorio di protezione o riparo per spazi aperti, ed è esente dal regime del permesso di costruire. La tettoia infatti che ha una funzione di arredo o di protezione dalle intemperie non necessita del permesso di costruire. A confermarlo, è anche la sentenza n. 609/2022 del Tar Campania che specifica che le tettoie quando di ridotte dimensioni, conformate a manufatti di arredo e di riparo possono ritenersi liberamente edificabili. Ad ogni buon fine si evidenzia che la struttura realizzata ha sole funzioni ombreggianti ed è di facile e semplice rimozione.



*STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in Sanatoria
n. 1 del 07/01/2015 – Elaborati Grafici – Tavola 5 –
Architettonici Stato Attuale - Pianta*

*STATO DI FATTO - Pianta P.3° appartamento al Viale De
Mundo n° 4, frazione Marina, del Comune di Pietrapaola
(CS) - foglio 5 particella 122 sub 7*

COMUNE DI Pietrapaola
PROVINCIA DI Cosenza

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO
Voto Firmato della Ditta STABILE ANTONIO

reside in Pietrapaola Via Saribaldi

Voto il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da L. Scalfi, Riccardo Valtorelli

Voto il parere dell'Ufficio tecnico;

Voto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 22/8/1973

Voto il parere a la direttiva impartita nei sensi della Legge 15-11-1961, n. 1684 - con foglio n. 13 del Provvedimento Regionale n. 00/99, d. 13/08/1973

LICENZA

alla Ditta STABILE ANTONIO per eseguire i progetti

lavori, sotto l'incumbenza delle prescrizioni delle leggi e regolamenti in vigore, compresi quelli relativi alle imposte di consumo sui materiali da costruzione, salvo i diritti dei terzi, incluso il Comune ogni Data Particolare, ed alle seguenti condizioni particolari:

1) I lavori dovranno essere pagati a perfetta regola d'atto ed in conformità al progetto approvato

STATO AUTORIZZATO – Licenza di Costruzione Edilizia n. 13 del 23/08/1973

ORIGINALI PER IL COMUNE

COMUNE di Pietrapaola

PROVINCIA CS

N. PROTOCOLLO 7150

IL PROGRESSIVO ENR088542

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie abitato 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per la domanda pagata da sanatoria essere

Indirizzo e denominazione Crescente Massimo

Indirizzo e numero via Saribaldi 22

Indirizzo e numero via Saribaldi 22

Indirizzo e numero via Saribaldi 22

STATO AUTORIZZATO – Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985, Prot. n° 2150 del 30/09/1986

Comune di Pietrapaola
(Provincia di Cosenza)

AREA NZ - TECNICA MANUTENUTA
DEVELOPPO 2
URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO
SPORTELLINO UNICO FUSO UNIFICATO
PROT. N. 40/15 del 07/01/2015

PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA
LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. 13/1973

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1/2015
per gli usi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni
(DOMANDA DI CONSENSO EDILIZIO a pag. 47/85/85) prot. 118/86 del 30/09/1986 (M. 4 - R)

IL RESPONSABILE D'AREA

PREMESSO CHE in data 16/9/1986 al prot. 2150/86, il signor Crescente Massimo, nato a Rosarno il 15/09/1968 e residente in Cosenza alla via Milano 36, presenta la domanda di condono in epigrafe indicata per il rilievo delle irregolarità edilizie in sanatoria dell'area posta al lotto piano catastale (manicata) e sita in Pietrapaola alla frazione marina - piazza De Mandò, compresi nelle maggior comunione del fabbricato in manciata catastalmente identificato al fog. 5 p.lla 122 del C.F.;

CHE lo stesso richiedente il titolo abilitativo in sanatoria ha manifestato la volontà di integrare la documentazione a corredo della domanda a suo tempo presentata al fine della conclusione del procedimento;

VERIFICATO CHE l'immobile oggetto di sanatoria è iscritto nel Catasto Fabbricati di Pietrapaola al fog. 5, part.lla 122 - sub. T, p. 3°;

VISTA la documentazione integrativa prodotta dalla richiedente in data 31/12/2014 prot. 438/2014 e il 05/12/15 prot. 16/2015;

VISTA l'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 39 della legge 12/4/86 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 2 della legge 4/2/74 e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 31, 3° comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

SENTITO di dover raccogliere l'istanza presentata dal signor Crescente Massimo;

DATO ATTO CHE la sanatoria planimettrica abnormemente realizzata e da condonare è quella di cui al progetto che segue:

- Superficie complessiva: 241,04
- Superficie 1500 Abitabili (art. 112/1)

STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 07/01/2015 - pagina 1

• Superficie non Abitabili (art. 112/1)

• Superficie Complessiva (totale) = 241,04 mq. 15,79

• Superficie Lotti costruiti (CG) mq. 196,25

VERIFICATO CHE la superficie complessiva dichiarata nella domanda di condono edilizio in epigrafe è pari a mq. 241,04 superiore a quella effettiva risultante dagli abbinati tecnici allegati alla domanda di condono.

CONSIDERATO CHE è dovuta l'integrazione dei pagamenti effettuati a suo tempo in termini di urbanità e di condono di costruzione.

VISTO CHE per la sanatoria in epigrafe sono stati effettuati:

- a titolo di adempimento i pagamenti dovuti nella misura di € 120,00, giusto versamento a VC/1, 01/04 del 25/11/2014;
- a titolo di condono di costruzione i pagamenti dovuti nella misura di € 1.625,00, giusto versamento a VC/1, 01/04 del 11/12/2014 ed al p. n. 1230/876 intestato a Comune di Pietrapaola - Servizio di Tesoreria;
- a titolo di esenti di urbanizzazione i pagamenti dovuti nella misura di € 147,00, giusto versamento a VC/1, 01/04 del 25/11/2014 ed al p. n. 1230/876 intestato a Comune di Pietrapaola - Servizio di Tesoreria;
- a titolo di esenti di sanatoria i pagamenti dovuti nella misura di € 514,00, giusto versamento a VC/1, 01/04 del 25/11/2014 ed al p. n. 1230/876 intestato a Comune di Pietrapaola - Servizio di Tesoreria.

VISTA la mancanza di molti ostacoli al rilascio del provvedimento richiesto;

VISTO l'art. 31, 3° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il verbale di idoneità statica del fabbricato depositato presso il Servizio Tecnico Documenti e T di Cosenza (per ufficio del Catasto Civile) in data 4 novembre 1986 prot. n. 192/86 e lista dell'ing. Valerio Alfano di Catanzaro;

VISTO lo strumento urbanistico vigente in questo Comune con sezione EDU;

RILASCIATA

al signor CRESCENTE MASSIMO, sopra generalizzato e nella sua qualità, ai sensi del Capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni,

IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

per l'eventuale realizzazione di un'unità immobiliare, in dipendenza della Licenza Edilizia n. 13/1973, sita al quarto piano fuori terra (3° piano catastale) di un fabbricato in manciata, ed sito residenziale, sito in Pietrapaola - frazione marina, piazza De Mandò.

Si dà atto che l'unità immobiliare oggetto di condono è contraddistinta nel Catasto Fabbricati di Pietrapaola con gli identificativi e le rispettive categorie per come risulta dai seguenti prospetti:

- fog. 5, particella 122 - sub. 7 - piano Terzo - Categoria A3 - classe 3° - vani 4.

Dalla Residenza Municipale, il 07/01/2015

IL RESPONSABILE D'AREA
(Ing. Antonio) CESARIO
Antonio Cesario

STATO AUTORIZZATO – Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 07/01/2015 - pagina 2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

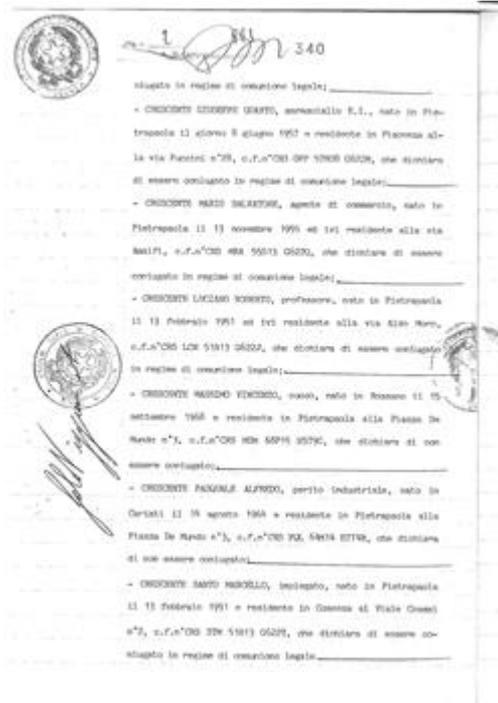
(normativa di riferimento: D.L. n° 78 del 31/05/2010; Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii.; Legge n° 52 del 27/02/1985; Legge n° 165 del 26/06/1990)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7



TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 1



TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 2

341

... e accertamenti, della cui identità personale lo stato non certo, nel presente atto omologato e stipulato questo es-

... I signori Crescenzo Antonio e Fianna Maria, rilevando per essi, con rispetto all'atto di accoglimento, l'usufrutto loro vita natural durante sul solo piano terra che infra verrà donato alla signora Crescenzo Anna Maria, dichiarano di essere, come sopra, ai propri sottoscritti figli che con altro atto autentico, la stessa proprietà di questo qui di seguito descritto facente parte di un fabbricato sito in Pietrarsa alla Piazza De Nardo, così:

PRIMA DONAZIONE A CRESCENZO ANNA MARIA

- appartamento posto al piano terra, diviso in tre parti, composto da cinque vani, cucina, due bagni e ripostigli, confinante con la corte condominiale da tutti i lati.

Nel R.C.C.T. alla partita 500, foglio 5, sulla 102 sub 7, piano De Nardo, piano 1°.

SECONDA DONAZIONE A CRESCENZO GIUSEPPE GIUSEPPE

- appartamento posto al primo piano, diviso in tre parti, composto da tre vani, cucina ripostiglio e bagno, confinante con Crescenzo Pasquale Alfredo e corte condominiale per gli altri lati.

Nel R.C.C.T. alla partita 500, foglio 5, sulla 102 sub 2, piano De Nardo, piano 1°.

TERZA DONAZIONE A CRESCENZO PASQUALE ALFREDO

Donazione di un appartamento di piano terra a Crescenzo Anna Maria e di un appartamento di primo piano a Crescenzo Giuseppe Giuseppe e di un appartamento di primo piano a Crescenzo Pasquale Alfredo.

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 3

343

Nel R.C.C.T. alla partita 500, foglio 5, sulla 102 sub 4, piano De Nardo, piano 1°.

SECONDA DONAZIONE A CRESCENZO PASQUALE ALFREDO

- appartamento posto al terzo piano mansueto, diviso in tre parti, composto da due vani, cucina, bagno e ripostigli, confinante con Crescenzo Luciano Roberto e con corte condominiale per gli altri lati.

Nel R.C.C.T. alla partita 500, foglio 5, sulla 102 sub 7, piano De Nardo, piano 1°.

Questo edificio in sito si intende trasferito nelle rispettive parti costatarie da ogni stato, e ciò con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze e servizi attivi e passivi inerenti e con le quote di appartenenza sulle parti costarie del fabbricato non per legge, ed in particolare sulla corte circostante l'intero fabbricato.

La parte donata, nel garantire l'assoluta disponibilità e libertà di questo sopra donato, assume la garanzia di legge per tutti i casi di evizione e via.

La parte donata, inoltre, dichiara che quanto forma oggetto del presente atto è stato costruito su terreno di sua proprietà con atto per nota Tabella di Rossano del 11 dicembre 1973, registrato in Bossaro il 27 gennaio 1974 al n° 194, in conformità alla licenza di costruzione n° 1) rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietrarsa in data 23 agosto 1973, per questo occorre in direzione in favore di Crescenzo Gi-

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 5 (parte con u.i.u. in oggetto di CTU)

244

... legge 1975 e Crescenzo Santo Marcello, mentre per tutte le altre ipotesi che ai sensi dell'art. 40 comma 2 della legge di Finanziaria 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, sono state presentate la data 29 settembre 1986 protocollo n° 2184/2185/2186/2187 e 2190 al Sindaco del Comune di Pietrarsa esente di onere per il rilascio della concessione in sanatoria, da intendersi accolte per gli effetti dell'art. 25 comma 12 della legge sopra citata, essendo stata versata l'istituzionale collazione, senza accoglimento nel terreno di legge di essere onere a pagamento.

La parte donata per questo possa ricorrere rinuncia ad ogni diritto di rimborso legale.

La parte donata, da un'attuale onerosità ai sensi e per gli effetti della legge 8 gennaio 1985 n° 19, dichiara che il reddito di questo sopra donato non è stato inserito nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta precedente a quello in corso, in quanto trattasi di unità immobiliari appesa al fisco.

Al fine fiscali si precisa che i davanti sono i genitori del donatario e che questo donato da il valore di lire settantamili (L.7.000.000) per la prima donazione, lire settantamili (L.7.000.000) per la seconda, terza, quarta e quinta donazione ed il valore di lire sessantamili (L.6.000.000) per la sesta e la settima donazione, e che detti valori sono stati imputati ai sensi e per gli effetti della legge

UFF. REG. IMMOBILIARE
di Grosseto
S. Giovanni
R. 01-01-1990
n. 2184 - gen.
n. 2185 - gen.
n. 2186 - gen.
n. 2187 - gen.
n. 2190 - gen.

UFF. REG. IMMOBILIARE
di Grosseto
S. Giovanni
R. 01-01-1990
n. 2184 - gen.
n. 2185 - gen.
n. 2186 - gen.
n. 2187 - gen.
n. 2190 - gen.

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 6

246

UFF. REG. IMMOBILIARE
di Grosseto
S. Giovanni
R. 01-01-1990
n. 2184 - gen.
n. 2185 - gen.
n. 2186 - gen.
n. 2187 - gen.
n. 2190 - gen.

UFF. REG. IMMOBILIARE
di Grosseto
S. Giovanni
R. 01-01-1990
n. 2184 - gen.
n. 2185 - gen.
n. 2186 - gen.
n. 2187 - gen.
n. 2190 - gen.

TITOLO DI PROVENIENZA – Atto notaio Carlo VIGGIANI del 28/12/1989 Repertorio n° 16539 – pagina 5 (parte con trascrizione u.i.u. in oggetto di CTU)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge n° 46 del 05/03/1990 e ss.mm.ii.; D.M. n° 37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terzo del fabbricato sito nel comune di Pietrapaola (CS) al Viale De Mundo, n° 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 122, sub 7.

Per tutti gli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), non è stato possibile reperire, presso gli uffici del Comune di Pietrapaola (CS), i certificati di conformità. Non si è potuto inoltre accertare se il proprietario del fabbricato ne sia in possesso perché a specifica richiesta non è stata data risposta. Dalle verifiche a vista sui luoghi si è potuto rilevare che gli impianti esistenti sono stati realizzati, senza alcun dubbio, nel 1991, e che gli stessi sembrano essere conformi alle norme vigenti all'epoca di realizzazione. Sarebbe opportuno far provvedere alla verifica dell'impianto elettrico in oggetto, nonché degli altri impianti, a tecnici specializzati per poter poi far redigere i relativi Certificati di Conformità.

BENI IN PIETRAPAOLA PIAZZA DE MUNDO 4, FRAZIONE MARINA (LOCALITÀ CAMIGLIANO)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIETRAPAOLA Piazza De Mundo 4, frazione Marina (località Camigliano), della superficie commerciale di **110,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppatosi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4, frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS).

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura (a due falde) sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8

posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave, per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 122 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1000791, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 192,33 Euro, indirizzo catastale: Piazza De Mundo, snc, piano: 3 interno 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n.B06165.1/1997); Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Coerenze: I dati catastali e la planimetria dell'u.i.u. in oggetto SONO CONFORMI allo stato di fatto. CONFINI: lateralmente con vano scala condominiale (sub 8), appartamento u.i.u. sub 7 (altra proprietà), colonna d'aria della corte condominiale (sub 9); inferiormente con u.i.u. sub 5 (altra proprietà), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 (in parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1991.



Vista generale fabbricato lato Nord-Ovest



Vista generale fabbricato lati Nord-Ovest e Sud-Ovest



Vista generale fabbricato lato Sud-Ovest



Vista generale fabbricato lati Sud-Ovest e Sud-Est



Vista esterna appartamento al P.3° lati Nord-Ovest e Sud-Ovest



Vista esterna appartamento al P.3° lato Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Corigliano-Rossano; Comune di Cirò). 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: La Chiesa di Santa Maria delle Grazie, le Grotte Basiliane, la Timpa del Castello, la Timpa di Don Giovanni, l'Arco del Colonnello, il Palazzo Urso, le Muraglie di Cersello e Annibale, la costa Ionica con le sue spiagge..



Vista di inquadramento generale con Google Earth



Vista di dettaglio con Google Earth



Vista particolareggiata con Google Earth



Sovrapposizione della mappa catastale con foto satellitare



Chiesa Santa Maria delle Grazie



Le grotte Basiliane

SERVIZI

- campo da tennis
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 m
- autostrada distante 65,5 Km
- ferrovia distante 5,3 Km
- porto distante 45,7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento ubicato al 3° piano (mansardato) di un fabbricato per civili abitazioni sviluppantesi su 5 livelli (piano seminterrato, Terra, 1°, 2° e 3°), con annessa circostante corte comune condominiale, sito al Viale De Mundo, n° 4,

frazione marina, del Comune di Pietrapaola (CS). Si compone di corridoio, cucina/soggiorno con annesso terrazzino coperto, n° 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

L'accesso al fabbricato avviene, partendo dalla Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), da piazza De Mundo (attraverso un ingresso pedonale), da Viale De Mundo (attraverso un ingresso carrabile e un ingresso pedonale) e da via dei Martiri (attraverso 2 ingressi carrabili). Dalla corte comune, attraverso una scala esterna, si accede al vano scala condominiale attraverso il quale si raggiungere l'appartamento in oggetto, al piano 3°.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, completato nel 1977, è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di calcestruzzo pieni e malta cementizia dello spessore di cm. 50 al piano Terra e al piano 1°, di cm. 40 al piano secondo e terzo (mansardato). Le fondazioni sono state realizzate con travi continue di calcestruzzo, spinte in profondità su terreno idoneo e sufficiente a sopportare carichi unitari trasmessi dal fabbricato stesso. I solai di interpiano e di copertura sono del tipo misto in latero cemento con travi e pignatte dello spessore di cm. 20, incastrati a cordoli perimetrali marcapiano e di coronamento in c.a., dello spessore della muratura e dell'altezza di cm. 25, armati con n° 4 ferri diametro 16 staffati ogni 25 cm.

La copertura, a due falde, ha il manto costituito da tegole di laterizio del tipo "portoghesi", con canali di gronda in lamiera di acciaio zincato preverniciato di colore marrone testa di moro e tubi pluviali in PVC.

Le pareti interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8 posti a coltello. Tutte le pareti, interne ed esterne, e i cieli dei solai, sono stati rifiniti con intonaco civile liscio e doppio strato di pittura.

La scala condominiale, a due rampe, è pavimentata con marmo; le ringhiere della scala e dei balconi sono in ferro battuto e lavorato.

L'intero fabbricato, è collegato alla rete idrica e fognaria comunale, nonché alla rete elettrica e alla rete di distribuzione del gas metano. Nella corte condominiale è inoltre presente una cisterna esterna, con autoclave per sopperire alla carenza stagionale di acqua nella rete idrica.

L'appartamento si presente comodo ed essenziale, adeguatamente distribuito e rifinito, in riferimento all'epoca di costruzione con le seguenti caratteristiche: pavimenti con piastrelle di ceramica, tranne quello del terrazzino che è costituito da piastrelle di klinker; rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura della cucina con piastrelle di ceramica; infissi esterni in PVC, con vetratura semplice e protetti persiane alla veneziana in PVC; portone di ingresso in legno con sopra luce; porte interne in legno tamburato; bagno con tutti i pezzi sanitari necessari (lavabo, bidet, vaso igienico con cassetta di scarico a parete, piatto doccia); impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas con corpi scaldanti costituiti radiatori di alluminio. Nell'ambiente "letto 2" e nell'ambiente "cucina/soggiorno" è presente un condizionatore a parete tipologia split system freddo/caldo.

L'impianto idrico sanitario esistente è in buone condizioni, così come l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento.

Dati metrici dell'appartamento:

L'appartamento, che ha altezza media netta interna di m. 2,32 (altezza minima m. 1,45 e altezza massima m 3,29), ha una superficie utile residenziale (S.U.) di mq. 89,64.

La superficie lorda complessiva dei vani principali e degli accessori diretti è pari a mq. 106,01; il terrazzino coperto ha superficie lorda pari a mq. 14,65.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** complessiva dell'appartamento in oggetto di valutazione è data dalla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, **pari a mq. 106,01**, e della superficie ragguagliata del terrazzino coperto (mq. 14,65) **pari a mq. 4,395**, per un **TOTALE di mq. 110,405**.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> travi continue costruite in calcestruzzo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in solaio misto latero cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente. (tegole tipo "portoghesi")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in plastica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in plastica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

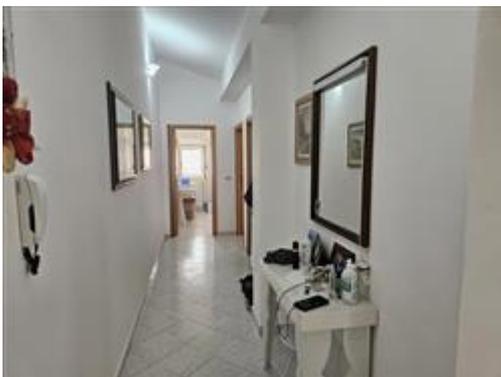
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista interna appartamento - ambiente "cucina/soggiorno"



Vista terrazzino coperto accessibile dall'ambiente "cucina/soggiorno"



Vista interna appartamento - ambiente "corridoio"



Vista interna appartamento - ambiente "bagno"



Vista interna appartamento - ambiente "letto 1"



Vista interna appartamento - ambiente "letto 2"

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie vani principali e accessori diretti	106,01	x	100 %	=	106,01
Superficie balconi e terrazzi	14,65	x	30 %	=	4,39

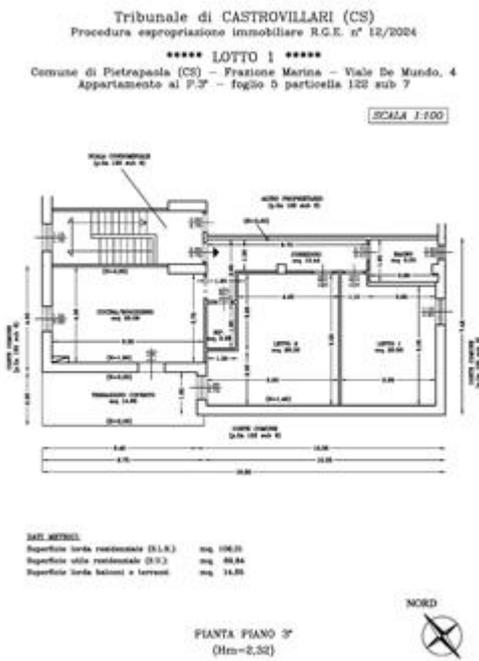
Totale:	120,66	110,41
----------------	---------------	---------------



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Estratto di mappa Comune di Pietrapaola (CS), foglio 5 particella 122



STATO AUTORIZZATO / AGLI ATTI – Planimetria catastale u.i.u. appartamento foglio 5 particella 122 sub 7 del Comune di Pietrapaola (CS)



STATO DI FATTO - Pianta P.3° appartamento al Viale De Mundo n° 4, frazione Marina, del Comune di Pietrapaola (CS) - foglio 5 particella 122 sub 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2018

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di mq. 78,50 posto al primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra. In catasto al fg. 5, p.lla 161, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2., 1

Indirizzo: Piazza De Mundo Pietrapaola, CS

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.034,00 pari a 443,47 Euro/mq

Valore Ctu: 40.375,00 pari a: 511,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.710,94 pari a: 287,48 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 71/2023 - Codice asta: B2281808

Descrizione: Appartamento in Mandatoriccio, in catasto al foglio 4, p.lla 840, sub 9 graffato al sub 35

Indirizzo: Contrada Aprocella - via Emilia Parrotta 65 - 87060 - Mandatoriccio (CS)

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.912,00 pari a 296,50 Euro/mq

Valore Ctu: 43.882,06 pari a: 395,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.911,55 pari a: 296,50 Euro/mq

Distanza: 4,000.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Immobile residenziale

Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: Immobile residenziale
Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)
Superfici principali e secondarie: 44
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 26.000,00 pari a 426,23 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: Immobile residenziale
Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie: 22
Prezzo: 80.000,00 pari a 629,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/01/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: Immobile residenziale
Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 370,37 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/05/2023
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: N° 6 immobili residenziali
Indirizzo: Comune di Pietrapaola (CS)
Superfici principali e secondarie: 676
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 369,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO Immobiliare - Stima Online (16/09/2024)

Domanda: Valutazione statistica dell'immobile in oggetto della superficie commerciale di mq 110,40

Offerta: valore minimo € 66.958,00, valore medio € 79.348,00; valore massimo € 91.738,00

Valore minimo: 606,50

Valore massimo: 830,96

Note: i valori sopraindicati sono da considerarsi puramente indicativi perché calcolati, sulla superficie di mq 110,40, in modo

automatizzato da software di pre-valutazione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti necessari, aver proceduto alla raccolta di informazioni e notizie per una esaustiva indagine di mercato, aver accertato un mediocre dinamismo dell'attuale mercato immobiliare, si è proceduto a formulare un giudizio di valutazione che tenesse in forte considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da valutare (epoca di costruzione, esposizione, rifiniture, manutenzione, accessibilità, dimensioni, ecc.), quelle estrinseche (vicinanza ad uffici, negozi, mercati, salubrità della zona, ecc.) e quelle legali (regolare Concessione Edilizia, esistenza del certificato di Agibilità, conformità edilizia ed urbanistica, eventuali servitù, mutui ipotecari, ecc.) che possono far aumentare o diminuire il valore ordinario dei beni.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nella determinazione del valore unitario si è inoltre tenuto in particolare considerazione l'accessibilità dell'immobile dalla rete viaria principale, la Strada Statale n° 106 Ionica (distante solo 150 m), attraverso piazza De Mundo, Viale De Mundo e via dei Martiri, e la comodità dell'area condominiale di pertinenza. Si è inoltre adeguatamente valutata la mancanza dell'ascensore nel vano scale (elemento che avrebbe eventualmente valorizzato l'immobile essendo lo stesso ubicato al P.3°).

Allo stesso tempo si è tenuto conto anche del grado delle finiture e della vetustà dell'immobile, considerato che l'appartamento è stato completato nel 1991.

Infine, ma non meno importante elemento di valutazione, c'è stata una attenta ed accurata valutazione delle condizioni del mercato immobiliare della città e dell'area (condizionato dal più dinamico mercato immobiliare del non lontano comune di Corigliano-Rossano), approfondita attraverso numerose valutazioni fatte da altri tecnici e dall'incrocio dei dati recepiti e reperiti attraverso notizie ed informazioni dirette con i dati tabellari ricavati da altre fonti, tra cui, in particolare, l'OMI con la consultazione dei valori immobiliari dichiarati).

Considerando altresì la destinazione d'uso dell'u.i.u. (appartamento per civile abitazione di tipo economico), dalla comparazione dei dati acquisiti ed elaborati si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 500,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,40	x	620,00	=	68.448,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.448,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.448,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori, in base al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nella fattispecie il criterio per la determinazione del più probabile valore è, secondo il codice civile, quello dell'attribuzione del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato; è quindi compito del perito estimatore cercare i più probabili valori attribuibili al bene in oggetto di stima da parte di ordinari acquirenti ed ordinari venditori.

Nella scelta del metodo di stima, da adottare per la procedura di che trattasi, è da escludersi che possa applicarsi l'appartamento in oggetto di valutazione il metodo analitico; ciò poiché nell'attuale situazione del mercato immobiliare locale (la cui dinamicità, così come risulta dalle fonti, risulta essere medio-alta) non c'è rispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Sussiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato che, attualmente, è anch'esso difficilmente individuabile.

IL CRITERIO DI STIMA adottato per l'immobile in oggetto è quello della stima comparativa con procedimento sintetico, metodo basato sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Attraverso tale procedimento si arriva ad ottenere risultati attendibili perché il confronto è fatto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e similmente situati, e con valori recenti di mercato e contrattazioni effettuate.

Per poter applicare tale metodo di stima sono state eseguite indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile che nelle zone limitrofe ed in quelle assimilabili, attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati OMI.

Sono state assunte, inoltre, informazioni dirette e si sono effettuate varie consultazioni presso uffici ed Enti Pubblici del territorio e presso altri soggetti privati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Pietrapaola (CS), agenzie: presenti nel territorio ove ricade l'immobile e nei comuni limitrofi (Studio Immobiliare Ab Real Estate di Blaconà Antonella; Pisano Case Giuseppe Pisano; Rizzo Case di Rizzo Davide); e sul WEB (immobiliare.it; casa.it; idealista.it; ecc.), osservatori del mercato immobiliare OMI con riferimento agli anni 2020, 2021, 2022 e 2023; OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: informazioni dirette presso operatori del settore immobiliare (costruttori), altri tecnici (geometri, ingegneri, architetti, ecc.) operanti sul territorio e vari proprietari di abitazioni e appartamenti dell'area

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	110,40	0,00	68.448,00	68.448,00
				68.448,00 €	68.448,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.448,00

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: €. 10.267,20

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: €. 58.180,80

data 12/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Antonio STABILE