

Firmato digitalmente da:

STIFFI FRANCESCO

Firmato il 15/09/2022 13:06

Espropriazioni immobiliari N. 151/2021

Propossa da: Maior Spv Srl
Seriale Certificato: 169568590556950919756482282062258877618

Valido dal 23/09/2020 al 23/09/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Maior Spv Srl

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. DOMENICO REGGIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO STIFFI

CF:STFFNC57H09D086A

con studio in CASTROLIBERO (CS) via Don Milani 6

telefono: 098426003

email: francescostiffi@virgilio.it

PEC: francesco.stiffi@legalmail.it

tecnico incaricato: FRANCESCO STIFFI

Pagina 1 di 25



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
151/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a TERRANOVA DA SIBARI VIA ALFONSO RENDANO, della superficie commerciale di **233,31** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [redacted]
Il terreno dov'è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel territorio del comune di Terranova Da Sibari (CS), via Alfonso Rendano 46, una traversa di via Prato, in periferia, all'incrocio con via Giardino del Principe.

L'ingresso, su via Alfonso Rendano, costituito da un cancello a due porte in ferro per il passaggio sia pedonale sia per le automobili, consente di accedere alla corte di pertinenza quindi al piano terra dell'abitazione tramite un portoncino di ingresso posto sul lato sinistro della villetta.

L'immobile interessato al pignoramento fa parte di una metà di villetta bifamiliare a uso residenziale duplex, precisamente quella posta sul lato sinistro salendo da via Giardino del Principe per via Alfonso Rendano.

Sotto la villetta è presente un seminterrato con ingresso indipendente che è anch'esso oggetto di pignoramento (sub 1).

Per rendere più agevole la vendita e tenendo conto anche del fatto che al locale seminterrato (sub 1- Categoria C/2) non corrispondono le stesse iscrizioni presso l'Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare rispetto all'immobile considerato (sub 3 - Categoria A/7), si è deciso di considerare due lotti:

- lotto 1 villa bifamiliare
- lotto 2 box (garage + deposito)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 824 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 01, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PRATO, piano: TERRA E PRIMO PIANO, intestato a [redacted]
Coerenze: Sud: altra proprietà (sub 4) nella duplex Nord: via Rendano Est: strada comunale via giardino del principe Ovest: altra proprietà: p.lla 716

L'intero edificio sviluppa 2 + seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.250,28



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.662,74
Data della valutazione: 28/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2020 ai nn. 729/54 di repertorio in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 25/1/2000 ai numeri 1571 RG 176 RP, derivante da contratto di mutuo condizionato a rogito Notaio Cappelli Sergio sede Bisignano (Cs rep. n. 21831 del 19/01/2000 - Capitale di euro 56.810,26 - Ipoteca di euro 142.025,65 A favore: Banca Carime S.p.a. sede Cosenza (Cs) C.F. 01831880784

[REDACTED]
gravante sui beni descritti in oggetto; annotata di erogazione a saldo il giorno 8/5/2000 al n. 1064 RP; IPOTECA GIUDIZIALE N. 2512/315 del 30/01/2009 derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale sede Ravenna (Ra), rep. n. 1250/2008 del 22/09/2008- Ca- Ditale di euro 15.000,00 - Ipoteca di euro 31.000,00 A favore: Sariaf Gowan Spa sede Faenza (Ra) C.F. 01471770394 (Domicilio ipotecario eletto - Contro: [REDACTED])

IPOTECA LEGALE N. 423 RP 2895 RG del 27/01/2011 | Repertorio 715/34 del 24/01/2011 . Equitalia Etr S.p.a A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - Capitale € 44.460,34 - Totale € 88.920,68 A favore: F.T.R. S.P.A Sede COSENZA Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 305RG 267 RP del 05/01/2022 A favore: Maior Spv Srl sede Conegliano, codice fiscale 04951650268 Contro [REDACTED]
gravante sui beni descritti in oggetto;

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

Gli immobili iscritti al Catasto al Foglio 29 particella 824 come sub 1 e 3 appartengono a un edificio comprendente anche altri immobili denominati sub 4 "ABITAZIONE IN VILLINO", sub 8 "MAGAZZINO". Di altra proprietà.

Esiste, quindi, un condominio per la scala, sub 5, e per la corte, sub 6 con la proprietaria degli altri sub 8,4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

per la quota di 100%, in forza di DONAZIONE E PERMUTA, con atto stipulato il 05/10/1995 a firma di NOTAIO CAMILLERI, trascritto il 30/05/1995 a NOTAIO CAMILLERI ai nn. 20974 e 20975 R.P. E 25412 e 25413 R.G..

Nel ventennio, i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato, figurano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]
Camilleri in data 05/10/1995, trascritto il 30/10/1995 ai numeri 20974 R.P. E 25412 R.G. 2) i mappali 657 (ex 307) e 660 (ex 308 già p.lla 37) per atto di permuta a rogito Notaio Stefano Camilleri in data 5/10/1995, Repertorio 5333 trascritto il 30/10/1995 ai numeri 20975 RP 25413 Si segnala l'ente urbano censito al foglio 29 mappale 824, sul quale sono state edificate le porzioni in oggetto, comprende le particelle 330, 331, 662, 657 e 660; In alcuni atti e formalità [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 9600313, intestata a [REDACTED] per lavori di ATTESTATO DI DEPOSITO REGIONE CALABRIA - UFFICIO GENIO CIVILE DI COSENZA, presentata il 09/02/1996 con il n. 2730 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 09, intestata a [REDACTED] per lavori di 107/95, presentata il 12/06/1995 con il n. 227/UT di protocollo, rilasciata il 20/02/1996 con il n. 09/96 di protocollo



VOLTURA DELLA CONCESSIONE N. 5333, intestata a , presentata il 05/10/1995 con il n. 5333 di protocollo, rilasciata il 30/10/1996

STRUTTURE ULTIME. CHIUSURA LAVORI. COLLAUDO STATICI. AUTORIZZAZIONE AGIBILITÀ. N. 0.

Strutture ultimate: non risulta. Chiusura lavori: non risulta. Collaudo statico: non risulta. Al comune di Terranova da Sibari in relazione al bene in oggetto non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto, di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori. Autorizzazione di Agibilità: non risulta. Essendo stato l'immobile costruito prima del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il certificato di agibilità non deve essere rilasciato dal Comune e consegnato dal venditore. Sarà l'acquirente a valutare se sussiste l'agibilità sostanziale, e cioè l'idoneità dell'immobile all'uso prefissato.

RICHIESTA PROROGA SU ULTIMAZIONE LAVORI DI SEI MESI N. 256, intestata a , presentata il 31/12/1998, rilasciata il 19/02/1999 con il n. 256 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n. 11770 del 19/11/2001 approvato dalla Regione Calabria, l'immobile ricade in zona BRU1 - COMPLETAMENTO E EIQUALIFICAZIONE URB. ED. A CARATTERISTICA Densa. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRESCRIZIONI 1) - If (Indice fondiario) = 1,5 2) -H (Altezza massima) = 10,5 ml 3) N (Numero dei piani) = 3+ mansarda o seminterrato. 4) Ds (Distanza dal filo stradale) = all'allineamento o in assenza 3 ml. 5) Df (distacco fra i fabbrica) = 10,5 ml 6)Dc (distacco dai confini) = 5,25 ml mai < di H/2, è ammessa l'edificazione sul confine o in aderenza. 7) P (parcheeggi privati) = 1mq/10mc di edificato. 8) Pp (parcheeggi pubblici e/o di uso pubblico) = 10mq /100 mc di edificato (detta quantità concorre alla formazione del premio di cubatura) 9) Rc (Rapporto di copertura) = 35 % del lotto fondiario al netto delle aree eventualmente cedute per viabilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Se i lotti verranno venduti separatamente potrebbero essere effettuati alcuni lavori per dividere la corte di pertinenza: a) divisione in prossimità della scaletta del giardino lungo Via Alfonso Rendano con un muretto basso e cancellata sovrastante in ferro; b) chiusura in muratura della scala interna che collega il salone con il seminterrato. Il costo si aggirerà intorno a euro 5.000 euro da dividere in due parti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato in deroga al R.E.U. (Regolamento Edilizio ed Urbanistico) è in parte in contrasto con il P.R.G. e al permesso a costruire. esso presenta le seguenti differenze: a) Aumento di volumetria che ha causato oltre alla variazione di una parte della superficie calpestabile e della volumetria, anche l'alterazione della sagoma fondamentale dell'edificio; si tratta di muratura di tamponamento abusiva che non interessa la struttura portante e di una parte della muratura di tamponamento sul balcone del soggiorno openspace, dove non risulta realizzata una parte a forma di "V", presente invece nel progetto depositato al comune; b) Nuove tramezzature, muratura di tamponamento e nuove aperture che non interessano la struttura portante; c) Realizzazione di una tettoia, che pur trattandosi di un'opera di piccola entità al di sotto dei 30 mq, aperta su tutti e tre i lati e avente un' altezza di circa m 3,00, è abusiva in quanto priva di qualsivoglia autorizzazione. (normativa di riferimento: R.E.U. vigente P.R.G. approvato dalla Regione Calabria con delibera N. 11770 19/11/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

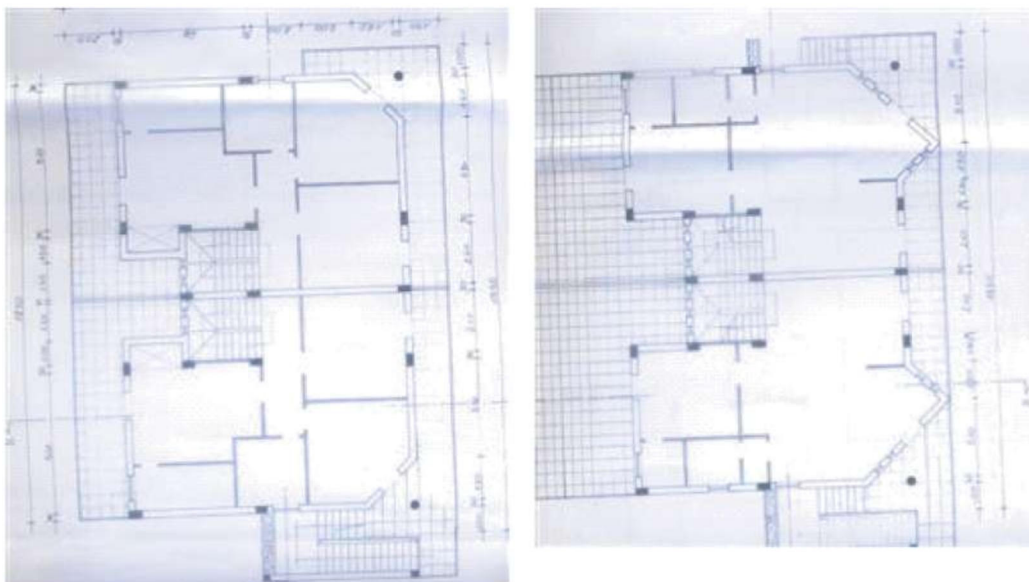


- PARCELLA PROFESSIONISTA: €2.000,00
- demolizione della muratura di tamponamento abusiva : €10.098,90
- Demolizione della tettoia costo a corpo : €3.000,00
- rifacimento della muratura di tamponamento : €2.268,00
- CILA TARDIVA : €1.000,00

DESCRIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI a) Aumento di volumetria che ha causato la variazione oltre della volumetria ma anche alterazione della sagoma fondamentale dell'edificio, si tratta di muratura di tamponamento abusiva che non interessa la struttura portante. In questo caso al piano terra è stata prolungata la muratura di tamponamento esterna lungo la proiezione del balcone esterno (sotto il poggiatesta delle camere da letto) con un aumento di superficie calpestabile di mq 20, causando circa 60 mc di aumento di volumetria. Questo prolungamento non rispetta la distanza dal confine di altra proprietà che avrebbe dovuta essere di 5,25 m. min. dal REU e invece risulta minore, ma soprattutto ha modificato la sagoma fondamentale dell'edificio. In questo caso l'abuso si potrebbe risolvere abbattendo la muratura di tamponamento abusiva previa la presentazione di una CILA e riportando la muratura di tamponamento lungo la linea delle pilastrate esistenti e rispettando così la pianta come indicato nella concessione edilizia. (Concessione Edilizia a nome di Noia Maria n. 09/96, Prot. n.227/UT, pratica edilizia, n.107/ 95). Al contrario una parte di muratura di tamponamento di circa mq 2,50 per una volumetria di circa mc 7,50 non è stata realizzata. Con lo stesso documento si può sanare tale difformità. b) Nuove tramezzature, muratura di tamponamento e nuove aperture che non interessano la struttura portante: dal rilievo effettuato si sono evidenziate su entrambi i livelli della villetta alcune delle divisioni interne diverse in paretine in foratini da cm 8 più l'intonaco e di una parte della muratura di tamponamento sul balcone del soggiorno openspace, dove non risulta realizzata una parte a forma di "V"; risultano anche la chiusura e nuove aperture interne che non interessano murature portanti. Queste difformità si possono risolvere con la presentazione della CILA, in quanto sono interventi sugli elementi non strutturali (tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, sovrastrutture, ecc.) che non comportano variazioni in aumento del carico unitario per gli elementi strutturali interessati e modifica della sagoma dell'edificio. Alla CILA bisogna allegare anche il modello dichiarazione sostitutiva categoria intervento sismico previsto dalla Regione Calabria. Questi interventi, essendo privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità vanno dichiarati nel modello ai punti 25-27 ove si prevede: *Realizzazione di nuove aperture su muratura di tamponamento (o tramezzature di spessore > 0.10 m) degli edifici con struttura portante intelaiata qualora siano rispettate contemporaneamente le seguenti condizioni: a) la tamponatura o tramezzature su cui deve essere realizzata l'apertura non abbia alcuna funzione portante e le aperture non interessino eventuali nervature verticali di collegamento alla struttura portante principale; b) le nuove aperture da realizzare non necessitino di elementi strutturali accessori che non siano dei semplici travetti prefabbricati con funzioni di architravi; c) la superficie della nuova apertura non ecceda il 30% della superficie del tramezzo o della muratura di tamponamento su cui l'apertura stessa deve essere realizzata; Interventi sugli elementi non strutturali (tramezzatura interna, pavimenti, intonaci, sovrastrutture, ecc.) che non comportano variazioni in aumento del carico unitario per gli elementi strutturali interessati e senza modifica della sagoma dell'edificio.* c) Realizzazione di una tettoia, che pur trattandosi di un'opera di piccola entità al di sotto dei 30 mq, aperta su tutti e tre i lati e avente un'altezza di circa ml 3,00, è abusiva in quanto priva di qualsivoglia autorizzazione. La copertura della tettoia risulta sostenuta da pilastri portanti in legno, che sono stati realizzati a una distanza dal confine di altra proprietà inferiore a quella dettata dal regolamento REU (distanza min. ml. 5,25 e comunque non minore di h/2). Questa condizione fa sì che siamo in presenza di un'opera abusiva non sanabile. L'ordine di demolizione, riferita soltanto alla tettoia, per abuso edilizio potrebbe venire adottato dal Comune o da altro ente. In alternativa si può utilizzare la CILA già prevista per i punti alle lettere a) e B) per sanare la situazione prevenendo provvedimenti da parte degli Enti preposti. I costi per la preparazione della CILA 2000 euro (duemila euro) per la parcella da pagare a un architetto o ingegnere iscritto all'albo professionale per la compilazione della CILA e del modello sismica: 1000 euro (mille euro) di mora se si invia la Cila a lavori già ultimati. 1000 euro (mille euro) per l'accatastamento completo nuovo e la planimetria catastale A questo di deve aggiungere la demolizione abusiva e il rifacimento della



muratura e la demolizione della tettoia abusiva: Costi per la demolizione della muratura di tamponamento abusiva (demolizione eseguita a mano con martello demolitore manuale costo a mc € 192,36.): mq 17,5 x m 3,00 = mc 52,50 mc 52,50 x euro 192,36 = euro 10.098,90 Demolizione della tettoia costo a corpo = euro 3.000 Costo per il rifacimento della muratura di tamponamento dello spessore di 30 cm a cassetta con intercapedine con pannello isolante compreso di intonaco tradizionale e pittura per l'esterno al mq 84 euro: m 9,00 x m 3,00 = 27 mq mq 27 x 84 euro Totale euro 2.268 euro



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **ASSENZA PLANIMETRIA CATASTALE**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **CILA**

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCATASTAMENTO: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANOVA DA SIBARI VIA ALFONSO RENDANO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a TERRANOVA DA SIBARI VIA ALFONSO RENDANO, della superficie commerciale di **233,31** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Il terreno dov'è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel territorio del comune di Terranova Da Sibari (CS), via Alfonso Rendano 46, una traversa di via Prato, in periferia, all'incrocio con via Giardino del Principe.

L'ingresso, su via Alfonso Rendano, costituito da un cancello a due porte in ferro per il passaggio



sia pedonale sia per le automobili, consente di accedere alla corte di pertinenza quindi al piano terra dell'abitazione tramite un portoncino di ingresso posto sul lato sinistro della villetta.

L'immobile interessato al pignoramento fa parte di una metà di villetta bifamiliare a uso residenziale duplex, precisamente quella posta sul lato sinistro salendo da via Giardino del Principe per via Alfonso Rendano.

Sotto la villetta è presente un seminterrato con ingresso indipendente che è anch'esso oggetto di pignoramento (sub 1).

Per rendere più agevole la vendita e tenendo conto anche del fatto che al locale seminterrato (sub 1- Categoria C/2) non corrispondono le stesse iscrizioni presso l'Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare rispetto all'immobile considerato (sub 3 - Categoria A/7), si è deciso di considerare due lotti:

- lotto 1 villa bifamiliare
- lotto 2 box (garage + deposito)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 824 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 01, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PRATO, piano: TERRA E PRIMO PIANO, intestato a
Coerenze: Sud: altra proprietà (sub 4) nella duplex Nord: via Rendano Est: strada comunale via giardino del principe Ovest: altra proprietà: p.lla 716

L'intero edificio sviluppa 2 + seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Spezzano Albanese, Tarsia, Corigliano, Villapiana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riserva Naturale del Lago di Tarsia.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra, adibito ad abitazione con zona giorno, risulta composto da ingresso, da un ampio soggiorno pranzo, da cucina con ripostiglio e bagno di servizio. Un ampio balcone abbraccia buona parte del soggiorno *openspace*. Il piano primo adibito a zona notte risulta composto dalla stanza da letto padronale con servizio interno, da altre due stanze da letto, da un capiente armadio a muro e dal bagno di servizio. Tutte le camere da letto sono servite dai poggianti. La soffitta è adibita a locali di sgombero. I vari piani sono attraversati da una scala in C.A.

DESCRIZIONE TECNICA: L'edificio ospita oltre alla villetta bifamiliare costituita da due livelli fuori terra e un sottotetto senza finestre anche un seminterrato, il quale fa parte del lotto 2. Strutturalmente il fabbricato è in Cemento Armato con fondazioni realizzate in travi rovesce.

La struttura in elevazione verticale è costituita da maglie verticali, quali i telai formati da pilastri e da travi in Cemento Armato. Le strutture orizzontali di collegamento, quali i solai, sono formate da travi in C.A. e da travetti distanziati da pignatte con sovrastante soletta in calcestruzzo (solai).

Le pareti esterne hanno uno spessore complessivo di cm 30 composto da muratura di tamponamento a cassetta con doppia fila di mattoni forati di diverso spessore e pannello isolante interno. Intonaco esterno è realizzato in materiale prefinito. I tramezzi interni sono realizzati con forati dello spessore di cm 8, intonacati e tinteggiati con idropitture. Gli infissi serramenti sono in alluminio dotati di vetrocamera; l'oscuramento è assicurato da persiane in alluminio alla romana. Le porte interne sono in legno laccato al naturale.

FINITURE I pavimenti nella zona giorno sono tipo in monocottura ceramicata effetto cotto così come anche in cucina e wc. nella zona notte risulta la stessa pavimentazione della zona giorno in monocottura ceramicata effetto cotto, mentre i bagni sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro.

Sia la zona giorno sia la zona notte risultano perfettamente intonacate e tinteggiate e rifinite in ogni parte, il tutto con rifiniture di buona qualità.

IMPIANTI: IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario prevede la fornitura dell'acqua calda e fredda per l'approvvigionamento idrico; l'impianto è stato fatto con la rete di distribuzione pubblica.



Le colonne verticali di scarico delle acque nere e quelle delle acque chiare sono regolarmente allacciate alla rete pubblica comunale. L'impianto elettrico è stato eseguito ad incasso secondo la legge 5/3/1990 N. 46 con cavi in rame protetti da tubi in plastica incassati nelle pareti.

L'impianto è completo di attacchi tv telefonici e citofonici. Per il riscaldamento sono stati installati delle unità elettriche e un caminetto nel salone.

L'immobile si trova quasi tutto in una condizione di ottima manutenzione e di finitura ottimale completo.

L'altezza dell'immobile pignorato tra estradosso piano di calpestio ed intradosso solaio di copertura ha un'altezza interna netta di circa ml 2,70.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile è in uno stato di conservazione ottimale con ottimi materiali di rivestimento.

Il solaio di copertura completamente in c.a. doppia falda e ricoperto da tegole.

All'interno dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano macchie di umidità.

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 - PORTICATO	22,25	x	30 %	=	6,68
RETRO CUCINA	8,24	x	100 %	=	8,24
CUCINA	18,90	x	100 %	=	18,90
SOGGIORNO	56,33	x	100 %	=	56,33
CONNETTIVO	16,60	x	100 %	=	16,60
VANO SCALA	7,80	x	100 %	=	7,80
WC	6,50	x	100 %	=	6,50
POGGIOLO 3	20,13	x	30 %	=	6,04
CORTE ESTERNA 1	62,00	x	10 %	=	6,20
PIANO PRIMO CONNETTIVO	8,28	x	100 %	=	8,28
Camera padronale da letto	29,56	x	100 %	=	29,56
wc padronale	7,00	x	100 %	=	7,00
armadio a muro	0,92	x	100 %	=	0,92
camera da letto 1	18,54	x	100 %	=	18,54
camera da letto 2	18,68	x	100 %	=	18,68
vano scala	0,00	x	100 %	=	0,00
wc	7,55	x	100 %	=	7,55
poggiolo 1	20,13	x	30 %	=	6,04



poggiolo 2	11,53	x	30 %	=	3,46
Totale:	340,94				233,31



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,31 x 757,00 = 176.617,18

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 176.617,18

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 176.617,18

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

RELAZIONE DI STIMA

Le norme di riferimento per il calcolo della sua superficie commerciale più seguite sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Nel calcolo si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98.

In base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, così come esposto nella relazione, si sono ottenute le superfici che si evidenziano nello schema sopra riportato.

STIMA DELL'IMMOBILE

CRITERIO di STIMA UTILIZZATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto, al fine di pervenire a una stima, a eseguire le seguenti operazioni:

1. calcolare un coefficiente globale che sintetizzi le caratteristiche dell'appartamento;
2. raccogliere dati sulle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona ed elaborare un valore di sintesi;
3. estrapolare un valore unitario dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;



4. fare una media dei due valori e moltiplicarlo per il coefficiente globale. Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

Si determina, cioè, il valore unitario del bene da stimare, moltiplicando per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ordinario tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi (valore di riferimento).

Per ciascuna caratteristica tecnico-economica individuata come causa di variazione dei prezzi si attribuisce il coefficiente 1 al grado più comune e coefficienti inferiori o superiori a 1 ai gradi più scadenti o migliori.

1) tabella coefficienti di merito

Lo schema allegato (cartella E) riporta il calcolo del coefficiente effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui insiste.

2) Valore desunto dall'indagine di mercato

Tenuto conto e in funzione di quanto detto sopra, si è effettuata una indagine di mercato finalizzata al reperimento dei dati necessari per una corretta valutazione ed estrapolazione dei valori di compravendita di unità immobiliari simili. Per acquisire informazioni ai fini della stima sono state inviate e-mail anche a soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate, ma tutti i professionisti interpellati non hanno avuto esperienze di vendita nella zona Terranova di Sibari.

Si fa presente che, nel reperimento e nella ricerca dei suddetti valori di mercato, si sono incontrate alcune difficoltà, riconducibili principalmente alla presenza sul mercato di unità, che pur appartenendo alle stesse tipologie degli immobili in esame, presentano una grande varietà e diversità legate soprattutto alle caratteristiche e alle dimensioni (cioè unità molto simili tra loro ma di diversa consistenza in termini di metri quadrati).

Per l'unità immobiliare in oggetto trattandosi di abitazione, il parametro unitario che si è utilizzato per determinare il più probabile valore, è il metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale quella individuata dalla superficie lorda coperta. Si riportano le offerte pubblicate sul sito di un'agenzia del luogo (Cartella E).

agenzia	superficie	valore	euro/mq
app 1	200	190.000	950,00
app 2	300	205.000	683,33

media = euro 816,67

2) banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Sono state raccolte informazioni anche attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche (cartella E).

Per i villini nella zona considerati si leggono i seguenti valori, rispettivamente minimo e massimo: 445 e 600. Media = euro 522,50

3) fare una media dei due valori ottenuti nell'elaborazione del punto 1) e del punto 2):

$(\text{Valore V.N.U. OMI} + \text{Valore desunto dall'andamento di mercato})/2 =$

$(€ 522,50 + € 816,67)/2 = € 669,58$

Il valore di riferimento è € 669,58

4) moltiplicare il valore ottenuto per il coefficiente globale. Si sceglie in tal modo di procedere a una stima sintetica per coefficienti di differenziazione.

Coefficiente di merito 1,13

coefficiente di merito x Valore di riferimento = valutazione finale

$1,13 \times € 670 = € 757$

valutazione finale = € 757 a metro quadro

Si deve tener conto, infine, delle spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e, inoltre,



della riduzione del valore forfetario (15%) stabilito nell'ordinanza di nomina dell'esperto, "che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara".

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie online, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	233,31	0,00	176.617,18	176.617,18
				176.617,18 €	176.617,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.366,90**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.250,28**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

