



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVV. BENIAMINO RIZZUTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fedele Maradei

CF:MRDFDL61A15C002A

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6

telefono: 0981-71365

fax: 0981-71365

email: archingstudio@libero.it

PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
40/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta a Schiera a TREBISACCE via Costantino Mortati snc, della superficie commerciale di **186,41** mq per la quota di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una villetta facente parte di un fabbricato a schiera, ubicata in Trebisacce alla via Costantino Mortati (Allegato n.3). L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre due piani sottostrada, ha struttura in cemento armato con pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.1 in catasto è individuato come due unità immobiliari: foglio 10, particella 1324, subalterno 4 (appartamento - Allegati nn.1-4) e particella 1324, subalterno 10 (garage - Allegati nn.2-5). In realtà è costituito da un unico appartamento formato da tre piani fuori terra oltre un primo piano sottostrada.

L'appartamento è accessibile da via C. Mortati attraverso una piccola corte di pertinenza esclusiva. Da quest'ultima, mediante alcuni gradini esterni — oltre a una scala interna all'unità immobiliare — si accede al piano terra rialzato, situato a circa 1,50 metri rispetto al piano campagna.

Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura e da un bagno. Attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano, articolato in un disimpegno, tre camere da letto e un secondo bagno. Proseguendo lungo la medesima scala si accede al secondo piano, di tipo mansardato, costituito da un unico vano e da un ampio terrazzo.

Sempre dalla scala interna, partendo dall'ingresso del piano terra, è possibile scendere al piano seminterrato, composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno ricavato nel sottoscala, e un terrazzo realizzato su una porzione della particella 1324 sub 1 (area comune).

Attualmente, l'intera particella 1324 sub 1 funge da copertura dell'unità immobiliare sottostante, identificata con la particella 1324 sub 15, appartenente a una diversa proprietà. Poiché non era possibile utilizzare l'area comune (particella 1324 sub 1) come accesso carrabile al piano seminterrato, ciascun condomino ha delimitato la porzione di area antistante la propria villetta a schiera, inglobandola come area di pertinenza esclusiva della rispettiva abitazione.

Ad eccezione del piano seminterrato, le condizioni dell'immobile risultano gravemente compromesse. Ai piani terra, primo e secondo, gli infissi interni ed esterni sono completamente assenti, i sanitari nei bagni risultano danneggiati o rotti, e gli ambienti si presentano in uno stato di abbandono, con la presenza disordinata di oggetti di vario genere, nonché escrementi di piccioni e roditori.

La superficie lorda del Lotto n. 1 è pari a 153 mq, a cui si aggiungono:

il terrazzo di copertura di 42 mq,

i balconi per complessivi 12,80 mq,

il terrazzo al piano seminterrato di 33,60 mq,

l'area di corte esclusiva di 39 mq.

La superficie netta complessiva risulta pari a 175,40 mq.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1, foglio 10:

- **particella 1324 sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, via Costantino Mortati piani terra, primo e secondo;
- **particella 1324 sub 10**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 100,40 Euro, via Costantino Mortati piano primo sottostrada.

Coerenze: Il Lotto n.1 confina a ovest con via C. Mortati, a sud con la p.lla 1324 sub 3 e sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a nord con la p.lla 1324 sub 5 e sub 11 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , e a est con porzione della p.lla 1324 sub 1 area condominiale.

Situazione urbanistica:

L'intervento edilizio oggetto di analisi trae origine da una Convenzione Urbanistica del **24.09.2004** stipulata tra il Comune di Trebisacce e la Cooperativa *San Gaspare* (Allegato n.8), per la realizzazione di **12 alloggi** di edilizia residenziale pubblica, per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 1967/2004 e per il quale la Regione Calabria ha concesso un finanziamento dapprima per tre alloggi e successivamente nel 2007, per gli ulteriori nove alloggi (Allegato n.9h).

Nel tempo si sono susseguiti passaggi di titoli, subentri (Cooperativa *Gli Ausoni*), varianti e atti integrativi. Tuttavia, l'intervento è stato realizzato **solo per 6 alloggi**, e tali opere risultano:

- ultimate **oltre i termini** del permesso di costruire;
- eseguite sulla base di una **D.I.A. 4914/2008** ritenuta carente;
- oggetto di procedura di **sanatoria non conclusa**;
- assoggettate a procedimento di **accertamento di compatibilità paesaggistica ancora pendente**, il quale **impedisce la definizione della sanatoria edilizia** ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il Comune, in riscontro alle richieste del sottoscritto C.T.U. (Allegato n.10), ha confermato (Allegati nn.11-11a-11b):

- la pendenza dell'iter paesaggistico;
- la necessità di verificare la Convenzione Urbanistica;
- la subordinazione di ogni nuovo permesso di costruire per il completamento, alla conclusione del procedimento paesaggistico.

Conclusioni

Alla data attuale:

1. **L'intervento non è regolarizzato** dal punto di vista edilizio, urbanistico e paesaggistico.
2. Non è possibile sanare le difformità senza la conclusione dell'iter paesaggistico, tuttora in sospeso.

3. Non esiste un titolo valido per il completamento dei 12 alloggi previsti.
4. Non risulta verificato il rispetto della Convenzione né chiarita la posizione sul finanziamento pubblico.

Pertanto, l'immobile pignorato non può considerarsi urbanisticamente regolare .

Le criticità amministrative, la mancata regolarizzazione edilizia e paesaggistica, l'incertezza sui tempi di definizione dei procedimenti e la non conformità dell'intero intervento comportano una forte riduzione della commerciabilità.

Situazione catastale:

Nel Catasto Fabbricati, il Lotto n. 1 risulta composto da due distinte unità immobiliari, entrambe censite al foglio 10 del Comune di riferimento:

- Particella 1324 subalterno 4: unità abitativa (Allegati nn.1-4);
- Particella 1324 subalterno 10: autorimessa (garage - Allegati nn.2-5).

Attualmente, il subalterno 10 non è utilizzabile come autorimessa, in quanto privo di accesso carrabile. L'unico collegamento disponibile è costituito dalla scala interna dell'abitazione, che ne consente l'accesso esclusivamente dall'interno dell'unità abitativa principale.

La rappresentazione grafica catastale del subalterno 4 risulta conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per il piano terra, dove il vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale corrisponde, in realtà, a un bagno.

Pertanto, nelle more di quanto detto per la situazione urbanistica dell'intero intervento, si rende necessario procedere con una variazione catastale, da eseguire mediante procedura telematica DOCFA, finalizzata alla fusione delle due unità immobiliari e all'aggiornamento delle planimetrie. A tal fine, è preventivamente richiesta la presentazione al Comune di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria, relativa al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (attuale sub. 10 da garage a residenziale), con contestuale fusione dell'unità immobiliare principale (sub. 4) con il piano seminterrato.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.883450

Longitudine 16.544927

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.025,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.6):

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario redatto in data 17/12/2010 del notaio Carlo Viggiani rep.77785/30187, iscritta il 20/12/2010 ai nn. 40564 RG e 7445 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 216.000,00.

Importo capitale: € 108.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 29/03/2025 del Tribunale di Castrovillari rep.702, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 15/04/2025 ai nn. 11490 RP e 9288 RP.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegati nn.6-7):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia redatto in data 17/12/2010 dal notaio Carlo Viggiani rep. 77784/30186, trascritto il 20/12/2010 ai nn. 40563 RG e 28332 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla cooperativa G *** DATO OSCURATO *** il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con atto di permuta redatto in data 06/05/2010 dal notaio Carlo Viggiani rep. 76849/29423, trascritto il 12/05/2010 ai nn. 15293 RG e 10429 RP.

A sua volta, il terreno era pervenuto a *** DATO OSCURATO *** per successione testamentaria aperta il 25/01/1956 (testamento pubblico redatto in data 09/01/1956 dal notaio Malvasi rep. 560) *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , presentata presso l'Ufficio del Registro di Amendolara il 02/06/1956, registrata al n. 135 vol.102 e trascritta il 16/06/1956 ai nn. 6929 RG e 68114 RP.

Segue atto di accettazione tacita di eredità readatto in data 06/05/2010 rep.76849/29423, trascritto il 13/06/2025 ai 18294 RG e 14807 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La situazione urbanistica dell'intervento edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta estremamente complessa e ha origine a partire dall'anno 2001. Dalla documentazione visionata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebisacce – e successivamente trasmessa con PEC del 30.10.2025 – è stato possibile ricostruire **solo in maniera parziale** la sequenza amministrativa e tecnico-urbanistica, come di seguito sintetizzata.

1. Ricostruzione degli atti amministrativi

- **D.G.R. n. 985/2001** – La Cooperativa *San Gaspare* (a cui è subentrata la Cooperativa *Gli Ausoni*) è collocata all'ottavo posto della graduatoria per la realizzazione di 12 alloggi di edilizia residenziale agevolata ai sensi della L. 457/1978 e L. 179/1992.
- **10.01.2003** – Con scrittura privata, la Cooperativa *San Gaspare* si obbliga all'acquisto di una porzione di 2.200 m² della particella 510 (superficie complessiva 5.463 m²), condizionando l'acquisto al rilascio del permesso di costruire per 12 alloggi (Allegato n.9a).
- **24.09.2004** – Sottoscrizione della **Convenzione Urbanistica** (rep. 59903, Notaio Emilia Laurito) per la realizzazione di un fabbricato di 12 alloggi su area di 2.200 m², in conformità alla pratica edilizia n. 03/2003 (Allegato n.8).

- **08.11.2004** – Rilascio del **Permesso di Costruire n. 1967** (Allegato n.9d) per 12 alloggi sulla particella 1083 (derivata dal frazionamento della p.lla 510).
- **09.11.2004** – Comunicazione di inizio lavori (prot. 9007).
- **11.04.2005** – La Regione Calabria comunica che le risorse disponibili consentono il finanziamento di soli **3 alloggi** (prot. 4673).
- **20.05.2005** – La Cooperativa *San Gaspare* cede all'Impresa *Massaro Gaetano Elena* il titolo abilitativo, garantendo diritti dei soci e rispetto della Convenzione stipulata.
- **12.01.2006** – L'Impresa *Massaro* sottoscrive **atto unilaterale d'obbligo** (Allegato n.9e), impegnandosi a rispettare la Convenzione urbanistica e a riconoscere i diritti dei soci della Cooperativa *San Gaspare*.
- **09.02.2006** – Presentazione D.I.A. (Allegato n.9f) per la costruzione di 12 alloggi (prot. 1286).
- **29.03.2007** – **D.G.R. n. 183/2007** – La Regione concede il finanziamento per i restanti **9 alloggi** (Allegato n.9h).
- **26.06.2007** – Costituzione della Cooperativa Edilizia *Gli Ausoni*.
- **27.08.2007** – Cessione da parte dell'Impresa *Massaro* alla Cooperativa *Gli Ausoni* (Allegato n.9i) dei lavori in corso per 6 alloggi (PdC 1967/2004).
- **05.04.2008** – **D.G.R. n. 262/2008** – Autorizzato il subentro della Cooperativa *Gli Ausoni* alla Cooperativa *San Gaspare* per la realizzazione dei 12 alloggi finanziati (Allegato n.9l).
- **08.05.2008** – Presentata D.I.A. (prot. 4914) per la costruzione del **primo lotto di 6 alloggi**, quale variante al PdC 1967/2004 (Allegato n.9m).
- **29.09.2009** – La Regione Calabria rileva (Allegato n.9n):
 - ultimazione dei 6 alloggi **oltre i termini di validità del titolo edilizio**,
 - D.I.A. ritenuta carente e non definita,
 - necessità di perfezionare il passaggio Massaro → Ausoni.
- **06.05.2010** – Con atto di permuta (Notaio Viggiani), la Cooperativa *Gli Ausoni* acquisisce la proprietà della particella 1083 (mq 2.200) su cui sorge l'intervento (allegato n.9o).
- **17.09.2013** – La Conferenza di Servizi approva la **variante in sanatoria**, ma subordina la definizione del procedimento all'accertamento del **danno ambientale** (Allegato n.9p).
- **13.04.2021** – Il Commissario ad Acta segnala che la procedura di **accertamento della compatibilità paesaggistica** è ancora sospesa e necessita di ulteriori integrazioni (Allegato n.9q).

2. Richieste del C.T.U. al Comune di Trebisacce

Con nota del 12.11.2025 (prot. 24228 del 13.11.2025), il sottoscritto C.T.U. ha richiesto chiarimenti in merito a (Allegato n.10):

- a. **Provvedimenti adottati** per garantire il rispetto della Convenzione Urbanistica del 24.09.2004, atteso che sono stati realizzati solo 6 dei 12 alloggi previsti e finanziati.
- b. **Stato dei titoli edilizi**, con riferimento a:
 - decadenza o proroga del PdC n. 1967/2004 e della D.I.A. n. 4914/2008;
 - conformità urbanistico–edilizia del fabbricato;
 - eventuali difformità o abusi edilizi e relative sanatorie, comprese le valutazioni paesaggistiche.
- c. **Eventuali revoche totali o parziali del finanziamento regionale**, considerata la mancata realizzazione dei 12 alloggi.

3. Riscontro del Comune

In risposta, il Comune ha trasmesso esclusivamente (Allegato n.11):

- la nota del 17.05.2021 inerente al procedimento di compatibilità paesaggistica (Allegato n.11a);
- la delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale, dalla quale emerge che (Allegato n.11b):
 - viene confermata l'area di 2.200 m² per l'intervento;
 - la stessa area è ritenuta idonea per il completamento fino a 12 alloggi;
 - il rilascio del nuovo Permesso di Costruire per il completamento è **subordinato** alla conclusione dell'iter di compatibilità paesaggistica;
 - l'Ufficio Tecnico è incaricato della verifica della Convenzione Urbanistica.

4. Conclusioni urbanistiche

Dalla documentazione acquisita risulta che:

- a. **Non è concluso il procedimento di sanatoria** delle difformità edilizie già realizzate.
- b. L'**iter di compatibilità paesaggistica**, tuttora pendente, rappresenta un elemento **ostativo**: senza tale accertamento, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, **non è giuridicamente possibile concludere il procedimento amministrativo di regolarizzazione** delle opere eseguite.
- c. Non è stato rilasciato un nuovo Permesso di Costruire per il completamento dell'intervento.
- d. Non risulta definita la verifica del rispetto della Convenzione Urbanistica del 24.09.2004.

e. Permane incertezza in merito all'utilizzo e alla possibile revoca parziale del finanziamento regionale.

Alla luce di ciò, l'immobile pignorato **non può essere considerato urbanisticamente regolare**, non essendo completati gli iter amministrativi indispensabili per la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica dell'intervento.

5. Implicazioni estimative

Le rilevanti carenze amministrative e urbanistiche evidenziate:

- l'impossibilità, allo stato, di sanare le difformità per assenza di accertamento paesaggistico;
- la mancata definizione dell'intervento edilizio complessivo;
- l'incertezza circa la conformità alla convenzione e al finanziamento pubblico;
- la mancanza di un titolo abilitativo per il completamento;
- la durata ormai ultradecennale delle procedure, non prevedibile nella conclusione;

determinano un **rischio amministrativo molto elevato**, che incide direttamente sulla commerciabilità del bene.

In relazione a tali condizioni, **risulta congruo applicare un deprezzamento pari al 50%** rispetto al valore commerciale potenziale dell'immobile.

Tale percentuale riflette:

- l'incertezza giuridica e amministrativa,
- la non conformità urbanistica e paesaggistica attuale,
- la difficoltà di regolarizzazione,
- il rischio di interventi demolitori o di ulteriori prescrizioni,
- la ridotta appetibilità per qualsiasi potenziale acquirente.

Pertanto, il valore stimato dell'immobile deve essere **ridotto del 50%** rispetto al valore di mercato teorico di un immobile regolare e pienamente conforme.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al punto 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto detto al paragrafo 7.1-Pratiche edilizie, l'immobile pignorato **non può essere considerato urbanisticamente regolare**, non essendo completati gli iter

amministrativi indispensabili per la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica dell'intervento.

Le rilevanti carenze amministrative e urbanistiche evidenziate:

- l'impossibilità, allo stato, di sanare le difformità per assenza di accertamento paesaggistico;
- la mancata definizione dell'intervento edilizio complessivo;
- l'incertezza circa la conformità alla convenzione e al finanziamento pubblico;
- la mancanza di un titolo abilitativo per il completamento;
- la durata ormai ultradecennale delle procedure, non prevedibile nella conclusione;

determinano un **rischio amministrativo molto elevato**, che incide direttamente sulla commerciabilità del bene.

In relazione a tali condizioni, **risulta congruo applicare un deprezzamento pari al 50%** rispetto al valore commerciale potenziale dell'immobile.

Tale percentuale riflette:

- l'incertezza giuridica e amministrativa,
- la non conformità urbanistica e paesaggistica attuale,
- la difficoltà di regolarizzazione,
- il rischio di interventi demolitori o di ulteriori prescrizioni,
- la ridotta appetibilità per qualsiasi potenziale acquirente.

Pertanto, il valore stimato dell'immobile deve essere **ridotto del 50%** rispetto al valore di mercato teorico di un immobile regolare e pienamente conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il Lotto n. 1 risulta, catastalmente, composto da due unità immobiliari distinte, entrambe censite al foglio 10 del Catasto Fabbricati:

- Particella 1324 subalterno 4, identificata come abitazione (Allegati nn.1-4);
- Particella 1324 subalterno 10, identificata come autorimessa (garage - Allegati nn.2-5).

Allo stato attuale (Allegato n.12), il subalterno 10 non è utilizzabile come autorimessa, in quanto privo di accesso carrabile. L'unico collegamento possibile è costituito dalla scala interna dell'unità abitativa (sub. 4), rendendolo di fatto parte integrante della stessa.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale del subalterno 4 risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione del piano terra, dove il vano indicato come ripostiglio corrisponde nella realtà a un bagno.

Nella more di quanto detto per la situazione urbanistica dell'intero intervento, per la regolarizzazione catastale dell'immobile, si rende necessario:

- Presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria al Comune per il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da garage a residenziale;
- Procedere successivamente, tramite procedura telematica DOCFA, alla fusione catastale delle due unità (subalterni 4 e 10) e all'aggiornamento delle planimetrie, al fine di costituire

un'unica unità immobiliare.

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è pari a € 4.000,00, comprensivo di sanzioni, oneri concessori, diritti catastali, spese tecniche e oneri fiscali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto detto al punto 8.1 conformità edilizia.

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

BENI IN TREBISACCE VIA COSTANTINO MORTATI SNC

VILLETTA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a Schiera a TREBISACCE via Costantino Mortati snc, della superficie commerciale di **186,41** mq per la quota di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da una villetta facente parte di un fabbricato a schiera, ubicata in Trebisacce alla via Costantino Mortati (Allegato n.3). L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre due piani sottostrada, ha struttura in cemento armato con pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate.

Il Lotto n.1 in catasto è individuato come due unità immobiliari: foglio 10, particella 1324, subalterno 4 (appartamento - Allegati nn.1-4) e particella 1324, subalterno 10 (garage - Allegati nn.2-5). In realtà è costituito da un unico appartamento formato da tre piani fuori terra oltre un primo piano sottostrada.

L'appartamento è accessibile da via C. Mortati attraverso una piccola corte di pertinenza esclusiva. Da quest'ultima, mediante alcuni gradini esterni — oltre a una scala interna all'unità immobiliare — si accede al piano terra rialzato, situato a circa 1,50 metri rispetto al piano campagna.

Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura e da un bagno. Attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano, articolato in un disimpegno, tre camere da letto e un secondo bagno. Proseguendo lungo la medesima scala si accede al secondo piano, di tipo mansardato, costituito da un unico vano e da un ampio terrazzo.

Sempre dalla scala interna, partendo dall'ingresso del piano terra, è possibile scendere al piano seminterrato, composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno ricavato nel sottoscala, e un terrazzo realizzato su una porzione della particella 1324 sub 1 (area comune).

Attualmente, l'intera particella 1324 sub 1 funge da copertura dell'unità immobiliare sottostante, identificata con la particella 1324 sub 15, appartenente a una diversa proprietà. Poiché non era possibile utilizzare l'area comune (particella 1324 sub 1) come accesso carrabile al piano seminterrato, ciascun condomino ha delimitato la porzione di area antistante la propria villetta a schiera, inglobandola come area di pertinenza esclusiva della rispettiva abitazione.

Ad eccezione del piano seminterrato, le condizioni dell'immobile risultano gravemente compromesse. Ai piani terra, primo e secondo, gli infissi interni ed esterni sono completamente assenti, i sanitari nei bagni risultano danneggiati o rotti, e gli ambienti si presentano in uno stato di abbandono, con la presenza disordinata di oggetti di vario genere, nonché escrementi di piccioni e roditori.

La superficie lorda del Lotto n. 1 è pari a 153 mq, a cui si aggiungono:

il terrazzo di copertura di 42 mq,

i balconi per complessivi 12,80 mq,
il terrazzo al piano seminterrato di 33,60 mq,
l'area di corte esclusiva di 39 mq.
La superficie netta complessiva risulta pari a 175,40 mq.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Trebisacce in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/1, foglio 10:

- **particella 1324 sub 4**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, via Costantino Mortati piani terra, primo e secondo;
- **particella 1324 sub 10**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 100,40 Euro, via Costantino Mortati piano primo sottostrada.

Coerenze: Il Lotto n.1 confina a ovest con via C. Mortati, a sud con la p.lla 1324 sub 3 e sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , a nord con la p.lla 1324 sub 5 e sub 11 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , e a est con porzione della p.lla 1324 sub 1 area condominiale.

Situazione urbanistica:

L'intervento edilizio oggetto di analisi trae origine da una Convenzione Urbanistica del **24.09.2004** stipulata tra il Comune di Trebisacce e la Cooperativa *San Gaspare* (Allegato n.8), per la realizzazione di **12 alloggi** di edilizia residenziale pubblica, per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 1967/2004 e per il quale la Regione Calabria ha concesso un finanziamento dapprima per tre alloggi e successivamente nel 2007, per gli ulteriori nove alloggi (Allegato n.9h).

Nel tempo si sono susseguiti passaggi di titoli, subentri (Cooperativa *Gli Ausoni*), varianti e atti integrativi. Tuttavia, l'intervento è stato realizzato **solo per 6 alloggi**, e tali opere risultano:

- ultimate **oltre i termini** del permesso di costruire;
- eseguite sulla base di una **D.I.A. 4914/2008** ritenuta carente;
- oggetto di procedura di **sanatoria non conclusa**;
- assoggettate a procedimento di **accertamento di compatibilità paesaggistica ancora pendente**, il quale **impedisce la definizione della sanatoria edilizia** ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il Comune, in riscontro alle richieste del sottoscritto C.T.U. (Allegato n.10), ha confermato (Allegati nn.11-11a-11b):

- la pendenza dell'iter paesaggistico;
- la necessità di verificare la Convenzione Urbanistica;
- la subordinazione di ogni nuovo permesso di costruire per il completamento, alla conclusione del procedimento paesaggistico.

Conclusioni

Alla data attuale:

1. **L'intervento non è regolarizzato** dal punto di vista edilizio, urbanistico e paesaggistico.
2. Non è possibile sanare le difformità senza la conclusione dell'iter paesaggistico, tuttora in sospeso.
3. Non esiste un titolo valido per il completamento dei 12 alloggi previsti.
4. Non risulta verificato il rispetto della Convenzione né chiarita la posizione sul finanziamento pubblico.

Pertanto, l'immobile pignorato non può considerarsi urbanisticamente regolare .

Le criticità amministrative, la mancata regolarizzazione edilizia e paesaggistica, l'incertezza sui tempi di definizione dei procedimenti e la non conformità dell'intero intervento comportano una forte riduzione della commerciabilità.

Situazione catastale:

Nel Catasto Fabbricati, il Lotto n. 1 risulta composto da due distinte unità immobiliari, entrambe censite al foglio 10 del Comune di riferimento:

- Particella 1324 subalterno 4: unità abitativa (Allegati nn.1-4);
- Particella 1324 subalterno 10: autorimessa (garage - Allegati nn.2-5).

Attualmente, il subalterno 10 non è utilizzabile come autorimessa, in quanto privo di accesso carrabile. L'unico collegamento disponibile è costituito dalla scala interna dell'abitazione, che ne consente l'accesso esclusivamente dall'interno dell'unità abitativa principale.

La rappresentazione grafica catastale del subalterno 4 risulta conforme allo stato di fatto, fatta eccezione per il piano terra, dove il vano indicato come ripostiglio nella planimetria catastale corrisponde, in realtà, a un bagno.

Pertanto, nelle more di quanto detto per la situazione urbanistica dell'intero intervento, si rende necessario procedere con una variazione catastale, da eseguire mediante procedura telematica DOGFA, finalizzata alla fusione delle due unità immobiliari e all'aggiornamento delle planimetrie. A tal fine, è preventivamente richiesta la presentazione al Comune di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria, relativa al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (attuale sub. 10 da garage a residenziale), con contestuale fusione dell'unità immobiliare principale (sub. 4) con il piano seminterrato.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.883450

Longitudine 16.544927



Accesso e corte via C. Mortati



Accesso e corte via C. Mortati



terrazzo piano sottostrada



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato in zona di espansione in area residenziale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'attrazione paesaggistica è costituita dalla litorale del mare Ionio.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n. 1 è costituito da una villetta a schiera facente parte di un più ampio complesso residenziale, ubicato nel Comune di Trebisacce, con accesso da via Costantino Mortati.

L'intero fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a due piani seminterrati, e presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, e copertura a falde inclinate con manto presumibilmente in tegole o materiale similare.

Attualmente, in catasto, il Lotto n. 1 risulta così censito:

- Foglio 10, particella 1324, subalterno 4 – Categoria A/2 – Abitazione;
- Foglio 10, particella 1324, subalterno 10 – Categoria C/6 – Autorimessa (garage).

Tuttavia, nello stato di fatto, le due unità risultano fisicamente integrate, costituendo un'unica unità abitativa disposta su quattro livelli complessivi: tre piani fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano mansardato) e un primo piano seminterrato (primo piano sottostrada), per un totale di circa 175 mq netti.

L'accesso alla villetta avviene da via C. Mortati, attraverso un cancello in ferro che immette in una piccola corte di pertinenza esclusiva (superficie: mq 39,00).

Il piano terra risulta rialzato di circa 1,50 m rispetto al piano campagna, accessibile tramite:

- una scala esterna che collega la corte all'ingresso;
- alcuni gradini interni nel vano d'ingresso.

Piano terra

- Ingresso: mq 3,50
- Soggiorno-pranzo con angolo cottura: mq 42,00
- Bagno (ricavato nel vano precedentemente indicato come ripostiglio): mq 5,40

Piano primo

- Disimpegno/corpo scala: mq 9,60
- Camera da letto 1: mq 10,00
- Camera da letto 2: mq 13,60
- Camera da letto 3: mq 13,00
- Bagno: mq 3,00

Piano secondo (mansardato)

- Vano unico (uso camera/studio): mq 7,50
- Corpo scala: mq 8,00
- Ampio terrazzo panoramico con affaccio est verso il Mar Ionio e ovest verso la collina retrostante: mq 42,00

Primo piano seminterrato (primo piano sottostrada)

- Soggiorno-pranzo con angolo cottura: mq 30,80
- Camera: mq 15,50
- Bagno (ricavato nel sottoscala): mq 10,00
- Scala interna di accesso: mq 3,50
- Accesso diretto a terrazzo scoperto (su area comune p.lla 1324 sub 1): mq 33,60

Il terrazzo del piano seminterrato insiste su una porzione della particella 1324 sub 1, classificata come bene comune non censibile. Tale area costituisce, nella sua interezza, la copertura dell'unità immobiliare sottostante (p.lla 1324 sub 15), appartenente a diversa proprietà.

Poiché l'accesso carrabile originariamente previsto per i garage al piano sottostrada non è mai stato realizzato, i condomini hanno provveduto autonomamente a delimitare e inglobare porzioni dell'area comune antistante ciascuna villetta, adibendole ad aree di pertinenza esclusiva.

Le condizioni generali dell'immobile sono scadenti, fatta eccezione per il primo piano seminterrato, che si presenta in condizioni migliori. In particolare:

Piani terra, primo e secondo:

- Infissi esterni e interni assenti;
- Sanitari danneggiati o mancanti;
- Ambienti in stato di abbandono, con presenza di oggetti abbandonati, escrementi di piccioni e tracce di roditori.

Piano seminterrato:

- Infissi esterni in alluminio;
- Porta di accesso al terrazzo in ferro con vetrina interna in alluminio;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione interna in tutta l'unità in piastrelle di monocottura;
- Terrazzo privo di pavimentazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in ferro

nella media 

infissi esterni: inesistenti ai piani terra, primo e secondo



infissi esterni: in parte in alluminio e in parte in ferro al piano sottostrada

nella media 

infissi interni: inesistenti ai piani terra, primo e secondo



infissi interni: in legno tamburato al piano sottostrada

nella media 

pavimentazione interna: in monocottura

nella media 

porta di ingresso: del tipo blindato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media 

fognatura: lo smaltimento è in rete comunale
idrico: alimentazione da rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture: in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



Accesso via C. Mortati



Interno appartamento



Interno appartamento



piano secondo - terrazzo



Piano sottostrada



Piano sottostrada

CONSISTENZA:

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

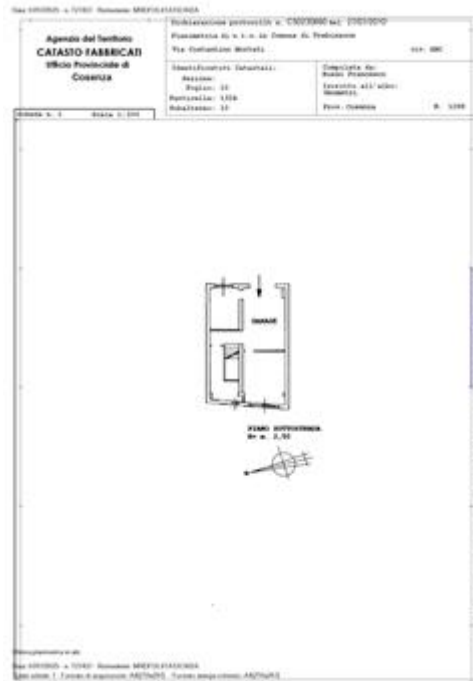
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	153,00	x	100 %	=	153,00
terrazzo di copertura fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo di copertura oltre i 25 mq	17,00	x	10 %	=	1,70
balconi	12,80	x	25 %	=	3,20
terrazzo piano sottostrada fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo di copertura oltre i 25 mq	8,60	x	10 %	=	0,86
area di corte fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
area di corte oltre i 25 mq	14,00	x	10 %	=	1,40
Totale:	280,40				186,41



Planimetria catastale p.lla 1324 sub 4



Planimetria catastale p.lla 1324 sub 10

PIANO SOTTOSTRADA



Rilievo planimetrico piano sottostrada attuale p.lla 1324 sub 10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' possibile valutare in €/mq 350,00 al mq il costo da sostenere per ristrutturare l'immobile e renderlo abitabile.

Valutando, invece in €/mq 1.000,00 il valore di mercato medio con cui sarebbe possibile apprezzare l'immobile dopo i predetti lavori di ristrutturazione, tenuto conto dei valori di mercato per unità immobiliari similari, si ottiene un valore medio di €/mq 650,00.

Allora, il valore attuale della unità immobiliare risulta pari a:

-superficie commerciale complessiva mq 186,41

-valore unitario €/mq 650,00

$V = \text{mq } 186,41 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 121.166,50$

Pertanto, è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a € 121.166,00

Alla luce di quanto detto al paragrafo 7.1-Pratiche edilizie, a cui si rimanda, l'immobile pignorato non può essere considerato urbanisticamente regolare, non essendo completati gli iter amministrativi indispensabili per la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica dell'intervento.

Le rilevanti carenze amministrative e urbanistiche evidenziate determinano un rischio amministrativo molto elevato, che incide direttamente sulla commerciabilità del bene.

In relazione a tali condizioni, risulta congruo applicare un deprezzamento pari al 50% rispetto al valore commerciale potenziale dell'immobile.

Tale percentuale riflette:

- l'incertezza giuridica e amministrativa,
- la non conformità urbanistica e paesaggistica attuale,
- la difficoltà di regolarizzazione,
- il rischio di interventi demolitori o di ulteriori prescrizioni,
- la ridotta appetibilità per qualsiasi potenziale acquirente.

Pertanto, è congruo ritenere per l'immobile pignorato un valore pari in cifra tonda a € 60.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso specifico è possibile pervenire alla stima mediante il cosiddetto valore di trasformazione, ovvero determinando il valore che l'immobile avrebbe una volta ristrutturato in condizioni ottimali, al netto di tutti i costi necessari per la sua trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Trebisacce, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Villetta a Schiera	186,41	0,00	60.500,00	60.500,00
				60.500,00 €	60.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.500,00**

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: **€. 8.475,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.025,00**

data 16/12/2025

il tecnico incaricato
Ing. Fedele Maradei