



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Luigi Rago

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Domenico Durante

CF:DRNDNC66A15D005S

con studio in CORIGLIANO CALABRO (CS) VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 5

telefono: 0983886307

fax: 0

email: durante.domenico900@tiscali.it

PEC: domenico.durante@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MANDATORICCIO Via Florida snc, frazione C.da Aprocello, quartiere "Villaggio Costaverde, Edificio Florida" per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, situato al piano primo sottostrada, si compone di un'abitazione con ingresso dalla scala esterna condominiale, che accede al terrazzo di pertinenza esclusiva dove è sito l'ingresso. Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Palazzina Florida", del "Villaggio Costaverde" in Mandatoriccio Mare. Il villaggio comprende una serie di fabbricati a schiera ad uso abitazione e un centro con fabbricati adibiti a servizi commerciali e varie. Vedi alleg. 8 documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Sottostrada, interno D/5-6, scala BCNC, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aprocello n. snc Piano S1., piano: Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita Rep. 47926/19523 del 12/08/1994 Notaio Pietro Pisano.
Coerenze: Confina, a Nord Est con altra u.i.u. in aderenza; a Sud ovest con altra u.i.u separata da scala condominiale; A Sud con terrapieno; a Nord con strada Via Florida e vista mare.
Villaggio "Costaverde" Fabbricato denominato "Florida". ubicato in Via Florida

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.771,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.793,90
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'u.i.u. essendo un'abitazione di soggiorno estivo è occupata dal comproprietario (fratello della debitrice) prevalentemente in estate.

Il Lotto n 1 nella presente, riguarda una u.i.u. identificata con foglio n 4 particella n 143 Sub 33, C.da Aprocello, "Villaggio Costaverde", Via Florida del Comune di Mandatoriccio (CS), proprietà per 1/2 in ditta alla parte debitrice. e per 1/2 al fratello. vedi allegati n 1,2,3,4,5.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano ispezioni telematiche rilasciate dall' A.d.E. Ufficio Provinciale di Cosenza , Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. V. alleg. 5.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2019 a firma di Tribunale di Bologna cf. 800 795 10378 ai nn. 3367 di repertorio, registrata il 08/08/2019 a BOLOGNA ai nn. 3367/2019, iscritta il 10/09/2019 a COSENZA ai nn. 2316,23371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 08/08/2019, DECRETO INGIUNTIVO 3367/2019, Tribunale di Bologna cf. 800 795 10378 ..

Importo ipoteca: 236.652,00.

Importo capitale: 197.210,13.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2018 a firma di AVV. EDOARDO PATINI C.SO DELLA REPUBBLICA, 176 - CASSINO ai nn. 936/2019 di repertorio, registrata il 21/06/2018 a CASSINO ai nn. 936/2019, iscritta il 03/07/2019 a COSENZA ai nn. 1640,17342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 21/06/2018 TRIBUNALE DI CASSINO, 810 043 40600 , IPOTECA GIUDIZIALE 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40000,00.

Importo capitale: 35418,46.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2018 a firma di AVV. EDOARDO PATINI C.SO DELLA REPUBBLICA, 176 - CASSINO ai nn. 695/2017 di repertorio, registrata il 23/05/2018 a CASSINO ai nn. 695/2017, iscritta il 26/06/2018 a COSENZA ai nn. 1857,16476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 23/05/2018 TRIBUNALE DI CASSINO, 810 043 40600 , IPOTECA GIUDIZIALE 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50000,00.

Importo capitale: 32302,46.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CASTROVILLARI 940 001 10786 ai nn. Rep. 289 di repertorio, registrata il 17/02/2025 a COSENZA ai nn. 289/2025, trascritta il 12/03/2025 a COSENZA ai nn. 7276,5878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB CASTROVILLARI CS, 940 001 10786.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

-Dalle richieste effettuate agli amministratori di condominio non risultano pendenze insolte per l'u.i.u oggetto di esproprio. Alleg. 10

-Dalla certificazione di famiglia attuale e storica la parte eseguita non presenta vincoli. Alleg. 7

-Dall'accesso agli atti l'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Alleg. 6

-Non vi sono ulteriori vincoli che possono influenzare la vendita per la quota di proprietà della parte eseguita. Alleg. 6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano copie Titoli di proprietà, V. alleg. 1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 12/08/1994 a firma di NOTAIO PISANO PIETRO ai nn. 47926 di repertorio, registrato il 17/08/1994 a COSENZA ai nn. 693, trascritto il 17/08/1994 a COSENZA ai nn. 16856/20146.

Il titolo è riferito solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2..

ATTO DI COMPRAVENDITA; Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33, abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2. La restante proprietà di 1/2 risulta di B. D. nato a Sora (FR) il

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copie rilasciate dall'accesso agli atti dal comune di Mandatoriccio CS. V. Alleg. 6.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessioni Edilizie inerente pratica edilizia n 30/1987; 32/89 variante; n 19/1990 variante. **N. 19/1990 C.E.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato per civile abitazione., rilasciata il 18/04/1990 con il n. 19/1190 di protocollo, agibilità del 16/01/1995 con il n. 150 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di Maggiore consistenza Foglio n 4 p.lla 143..

Dall'accesso agli atti è stato esaminato in comune il fascicolo edilizio della concessione n 30/1987 e delle successive varianti, n 32/1989, 19/1990; agibilità. Dall'accesso agli atti l'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C3" Espansione Turistica. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Lottizzazione marina di Mandatoriccio.

. Il titolo è riferito solamente al Tutto il Villaggio Costaverde.

L'area non è soggetta a vincolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde pienamente ai dati indicati nelle visure catastali e planimetrie e nelle formalità pregiudizievoli. Alleg. 2,3,4,5.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi allegato n 6 copie accesso agli atti progetto e C.E.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. foglio n 4 p.lla 143 sub 33, abitazione piano primo sottostrada



allegato 3 visura planimetria catastale



planimetria redatta alleg. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU EDILIZIA 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. foglio n 4 p.lla 143 sub 33, abitazione piano primo sottostrada

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

BENI IN MANDATORICCIO VIA FLORIDA SNC, FRAZIONE C.DA APROCELLO,
QUARTIERE "VILLAGGIO COSTAVERDE, EDIFICIO FLORIDA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MANDATORICCIO Via Florida snc, frazione C.da Aprocello, quartiere "Villaggio Costaverde, Edificio Florida" per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento, situato al piano primo sottostrada, si compone di un'abitazione con ingresso dalla scala esterna condominiale, che accede al terrazzo di pertinenza esclusiva dove è sito l'ingresso. Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Palazzina Florida", del "Villaggio Costaverde" in Mandatoriccio Mare. Il villaggio comprende una serie di fabbricati a schiera ad uso abitazione e un centro con fabbricati adibiti a servizi commerciali e varie. Vedi alleg. 8 documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Sottostrada, interno D/5-6, scala BCNC, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aprocello n. snc Piano S1., piano: Primo Sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita Rep. 47926/19523 del 12/08/1994 Notaio Pietro Pisano.
Coerenze: Confina, a Nord Est con altra u.i.u. in aderenza; a Sud ovest con altra u.i.u separata da scala condominiale; A Sud con terrapieno; a Nord con strada Via Florida e vista mare.
Villaggio "Costaverde" Fabbricato denominato "Florida". ubicato in Via Florida

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.



Vista prospettica frontale lato strada Via Florida



Vista panoramica dal terrazzo verso Nord-Ovest.



Vista panoramica dal terrazzo verso Nord-Est.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono costa Ionica con zone residenziali estive di recente formazione, centri vacanze). 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: Centro Storico di Mandatoriccio e paesi confinanti, Lungomare animato a Marina di Mandatoriccio, Borghi storici come Cariati, Pietrapaola, Crosia, Corigliano-Rossano..



Vista nel centro Villaggio Costaverde



Attrattiva nel centro Storico Mandatoriccio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento situato, al primo piano sottostrada si compone di un abitazione con ingresso dalla scala esterna condominiale, entrando nel terrazzo esclusivo di mq. 38,50 c'è il portone di ingresso in un unico ambiente di mq. 20,06 destinato a ingresso soggiorno pranzo e angolo cottura; in questo unico ambiente ci sono gli ingressi al primo bagno di servizio di mq. 3,08; al secondo bagno di mq.2,45 senza finestra; si accede alla prima camera da letto di mq. 8,53 dotata di finestra e luce propria; si accede alla seconda camera da letto di mq. 8,96 dotata di balcone nel terrazzo e luce propria; gli infissi esterni sono in alluminio e controinfisso avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è un caposcala in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. vedi allegato n 4 planimetria redatta e alleg. n 8 documentazione fotografica.



Vista esterna ingresso dal terrazzo esclusivo



Vista interna soggiorno pranzo Angolo cottura



Vista interna camera da letto 1



Vista interna camera da letto 2



Vista interna bagno 1



Vista interna bagno 2

CLASSE ENERGETICA:



[200,50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251218-078074-44431 registrata in data
18/12/2025

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 commerciale	58,15	x	0 %	=	0,00
Totale:	58,15				0,00



Planimetria u.i.u. redatta Alleg. 4; F.4 P.Illa 143 Sub 33.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 87/2021

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, che si sviluppa su due livelli piano primo e secondo (sottotetto), con accesso indipendente tramite corte comune, da scala esterna e terrazzo esclusivo, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in contrada Aprocello snc - Marina di Mandatoriccio del Comune di Mandatoriccio., 1

Indirizzo: Contrada Aprocello snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.880,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 109/2020

Descrizione: villino a schiera categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, della superficie catastale complessiva di 99 mq. (totale escluse le aree scoperte 88 mq) ed individuato nel P.R.G. in Piano di Lottizzazione Marina di Mandatoriccio Zona C3 "Turistico – Residenziale", 1

Indirizzo: Contrada Aprocello, snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 28/2012

Descrizione: Appartamento piano terra composto da Soggiorno-cucinotto di mq.15 circa, camera letto mq.9 circa, bagno mq.3,00 circa, atrio d'ingresso mq.6,50 circa e una corte esclusiva di circa mq.45. per un totale di circa mq. 27,00 di superficie calpestabile/abitabile e circa mq.45 di corte esclusiva., 1

Indirizzo: Via C.da Aprocello, sn Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.463,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.463,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 132/2011

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, su due livelli fuori terra, piano primo e piano secondo, dotato di corte esterna privata; censiti al NCEU al Foglio 4, P.IIa 279, Sub. 9 Cat. A/3, Classe 1 Vani 3, Rendita € 147,19 e P.IIa 281, Sub. 37 (corte)., 1

Indirizzo: Contrada Aprocello, snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AB REALE ESTATE agenzia immobiliare in Mandatoriccio Mare (28/11/2025)

Domanda: Richiesta informazioni per indagine di mercato inerente una stima CTU, per una u.i.u sita in C.da Aprocello di Mandatoriccio nel Villaggio "Costa Verde", vista la disponibilità delle Vs offerte nello stesso villaggio con caratteristiche similari.

Offerta: descrizione sommaria dei vani principali e accessori, ingresso da scala aperta indipendente, ottima veduta sulla fascia Ionica costiera.

Tempo di rivendita o di assorbimento: variabile

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 900,00

Note: Disponibilità della titolare che ha fornito dettagliate informazioni salvaguardando la Privacy.

MEDIAFIN di Mandatoriccio Mare (15/12/2025)

Domanda: Richiesta informazioni per indagine di mercato inerente una stima CTU, per una u.i.u sita in C.da Aprocello di Mandatoriccio nel Villaggio "Costa Verde", vista la disponibilità delle Vs offerte nello stesso villaggio con caratteristiche similari.

Offerta: Descrizione sommaria dei vani principali e accessori, livello di piano, con ingresso da scala aperta indipendente. ottima veduta sulla fascia Ionica costiera.

Tempo di rivendita o di assorbimento: variabile

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Disponibilità del titolare che ha fornito dettagliate informazioni salvaguardando la Privacy.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale: Si è tenuto conto del DPR n 138/98 e delle indicazioni Norma UNI-EN 15733/2011, con considerazione dei seguenti coefficienti: per vani principali, accessori, scale e muratura 100% coefficiente 1; Balconi e terrazzi comunicanti scoperti 30% coefficiente 0,30; Vetustà fabbricato edificato da 35 anni, coefficiente -0,25; Coefficiente di piano primo sottostrada senza ascensore -0,10; Coefficiente di esposizione esterna panoramica +0,10; Coefficiente di luminosità buona luminosità +0,05; Coefficiente Medio stato di conservazione +0,05; Coefficiente per riscaldamento autonomo +0,00; Coefficiente per immobili ristrutturati +0,00

Dall'indagine di mercato per immobili similari in loco con considerazione di tutto quanto esaminato, ne scaturisce un prezzo medio per le abitazioni di €/mq. 700,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Piano Primo Sottostrada:

Superficie utile calpestabile mq. 45,58

Incidenza murature mq. 11,25

Superficie utile terrazzo mq. 38,55

Quota Condominiale mq. 0,00

Somma Superficie U.I.U. lorda mq. 95,38

Applicazione coefficienti di riduzione:

Superf. utile calpestabile somma mq. 45,58 x Vani principali coeff. 1 = mq. 45,58

Incidenza murature sommano mq. 11,25 x coefficiente 1 = mq. 11,25

Superficie utile terrazzo mq. 38,55 x Balconi terrazzi coefficiente 0,30 = mq. 11,57

Sommano normativa su menzionata superficie mq. 68,40

segue

Vetustà fabbricato edificato da 35 anni, coefficiente -0,25. Coefficiente di piano primo seminterrato senza ascensore -0,10. Coefficiente di esposizione esterna panoramica + 0,10. Coefficiente di luminosità buono luminoso +0,05. Coefficiente buono stato di conservazione +0,05.

Sup. mq. $68,40 \times (-0,25 - 0,10 + 0,10 + 0,05 + 0,05) = \text{mq.} 58,15$

Di cui superficie commerciale (determinata secondo norme e coefficienti considerati) mq.58,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Superficie commerciale mq. 58,15 x €/mq.680,00 = **€39.542,00**

A detrarre Spese condominiali insolute 0,00

Somma Valore di mercato € 39.542,00 (Diconsi-trentanovemilacinquecentoquarantadue/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.542,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.542,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.771,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo e in base al prezzo medio e da indagine di mercato eseguita.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, A.d.E. Cosenza Ufficio Prov. Territorio; Ufficio tecnico urbanistico di Mandatoriccio, agenzie immobiliari di Mandatoriccio e comuni limitrofi.

Aggiudicazioni in Asta immobili simili nella stessa zona ricercate in automatico dal software di redazione.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari; data rilevazione: primo semestre 2025.

Cosenza Mandatoriccio Fascia/zona: Suburbana, Codice di zona: E1, Tipologia prevalente: Microzona catastale : 1 , Abitazioni tipo economico, Destinazione: Residenziale, Costo minimo Euro/mq 495,00. Costo massimo 700,00

COMPARATIVO 2

Fonte di informazione: A.d.E. Cosenza Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, Fascia/zona: Suburbana, Codice di zona: E1, Tipologia prevalente: Microzona catastale : 1 , Abitazioni tipo economico, Destinazione: Residenziale,

Tipo fonte: Atti pubblici di compravendita ricerca sul sito per tecnici abilitati, presi in esame i

seguenti:

periodo: Settembre 2024 compravendita C.da Aprocello; n 1 u.i.u. residenziale cat A3; mq. 67,00; valore compravendita dichiarata €. 35000,00; al mq. €. 522,00.

periodo: Aprile 2024 compravendita C.da Aprocello; n 1 u.i.u. residenziale cat A3; mq. 81,00; valore compravendita dichiarata €. 58000,00; al mq. €. 716,00.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Sondaggio agenzie immobiliari con abitazioni similari messe in proposta di vendita. E' stata contattata la "AB Reale Estate" di Mandatoriccio che ha fornito dati per immobili similari dello stesso complesso residenziale Costa verde con caratteristiche similari da porre in comparazione con il caso in valutazione. E' stata contattata la MEDIAFIN di Mandatoriccio che ha fornito dati per immobili similari dello stesso complesso residenziale Costa verde con caratteristiche similari da porre in comparazione con il caso in valutazione

I prezzi medi nelle proposte di vendita sono stati riscontrati variabili da 500,00 a 900,00 al €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mandatoriccio CS, agenzie: AB REALE ESTATE; MEDIAFIN., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del mercato immobiliare per Cosenza e Provincia., ed inoltre: Informazione assunta amministratori condominio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	39.542,00	19.771,00
				39.542,00 €	19.771,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La u.i.u. potrebbe essere divisa in due bilocali autonomamente composti da un soggiorno pranzo un bagno e una camera da letto. Dalla progettazione originaria esaminata, l'abitazione attuale aveva una pedisposizione di duplice funzione o di essere venduta come due u.i.u autonome oppure in una u.i.u per come attualmente è composta, precisamente tra le due u.i.u non è stata realizzata una parete divisoria nel soggiorno che ricostruendola potrebbe dividere l'attuale u.i.u. in due funzionali, essendo già dotate di due porte e due finestre sul lato Nord fronte mare. dalla planimetria redatta si evince che una porta d'ingresso è chiusa in cartongesso.

L'eventuale scelta della divisione comporterebbe predisporre una pratica edilizia di scia per divisione e una variazione catastale e la realizzazione di un tramezzo. L'operazione di divisione non è consigliata perchè attualmente vi è un mini appartamento vivibile comodamente per una famiglia media di quattro persone, mentre dalla divisione ridurrebbe solo la possibilità di utilizzo per famiglia media con utilizzo massimo per due persone. I costi per una eventuale divisione, lavori e competenze tecniche (Scia € 1.000,00; variazione catastale € 1.000,00; nuove certificazioni Ape 300,00; SCA agibilità € 1.000,00; compreso competenze tecniche; lavori di realizzazione parete tramezzo di divisione e rimozione cartongesso per apertura secondo ingresso, lavori di tinteggiatura e rifinitura € 2.000,00) Sommano in totale 5.000,00 oltre iva.

Alla data di acquisto L'u.i.u. era già conformata in unica abitazione per come descritto nel rogito.

V. alleg. 4 planimetria redatta; alleg. n 8 documentazione fotografica; alleg. 6 copia elaborati di progetto da accesso agli atti.

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: **€ 19.771,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.977,10**

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: **€ 17.793,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
33/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a MANDATORICCIO Via Florida snc, frazione C.da Aprocello, quartiere "Villaggio Costaverde, edificio A, Blue Moon" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento situato al primo piano, si compone di un abitazione con ingresso indipendente da una scala esterna esclusiva, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza denominato fabbricato "A" del "Villaggio Costaverde" in Mandatoriccio Mare. Il villaggio comprende una serie di fabbricati a schiera ad uso abitazione e un centro con fabbricati adibiti a servizi commerciali e varie. Vedi Alleg. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, interno 13, scala pertinenza esclusiva, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 334 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aprocello n. SNC Lotto 14, Edificio A, Interno 13, Piano 1., piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita Rep. 65713/11520 del 04/12/2006 Notaio Stirpe. Coerenze: cofina, a Nord Est con slargo condominiale; a Sud Est con strada Via Florida; Sud Ovest con altra u.i.u abitazione; a Nord Ovest con strada di nuova formazione Villaggio "Costaverde" Fabbricato denominato "Blue Moon".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.574,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.416,60
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'u.i.u. essendo un'abitazione di soggiorno estivo è occupata dalla debitrice prevalentemente in estate.

Il Lotto n 2 nella presente, riguarda una u.i.u. identificata con foglio n 4 particella n 334 Sub 8, C.da Aprocello, "Villaggio Costaverde", Via Florida Comune di Mandatoriccio (CS), proprietà per 1/1 in ditta alla parte debitrice. vedi allegati n 1,2,3,4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano ispezioni telematiche rilasciate dall' A.d.E. Ufficio Provinciale di Cosenza , Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. V. alleg. 5.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2019 a firma di Tribunale di Bologna cf. 800 795 10378 ai nn. 3367 di repertorio, registrata il 08/08/2019 a BOLOGNA ai nn. 3367/2019, iscritta il 10/09/2019 a COSENZA ai nn. 2316,23371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 08/08/2019, DECRETO INGIUNTIVO 3367/2019, Tribunale di Bologna cf. 800 795 10378 ..

Importo ipoteca: 236.652,00.

Importo capitale: 197.210,13.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2018 a firma di AVV. EDOARDO PATINI C.SO DELLA REPUBBLICA, 176 - CASSINO ai nn. 936/2019 di repertorio, registrata il 21/06/2018 a CASSINO ai nn. 936/2019, iscritta il 03/07/2019 a COSENZA ai nn. 1640,17342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 21/06/2018 TRIBUNALE DI CASSINO, 810 043 40600 , IPOTECA GIUDIZIALE 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40000,00.

Importo capitale: 35418,46.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2018 a firma di AVV. EDOARDO PATINI C.SO DELLA REPUBBLICA, 176 - CASSINO ai nn. 695/2017 di repertorio, registrata il 23/05/2018 a CASSINO ai nn. 695/2017, iscritta il 26/06/2018 a COSENZA ai nn. 1857,16476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 23/05/2018 TRIBUNALE DI CASSINO, 810 043 40600 , IPOTECA GIUDIZIALE 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50000,00.

Importo capitale: 32302,46.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/12/2006 a firma di NOTAIO STIRPE MARINA ai nn. 65714/11521 di repertorio, registrata il 04/12/2006 a FROSINONE ai nn. 5621, iscritta il 06/12/2006 a COSENZA ai nn. 9783/44825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 125280,00.

Importo capitale: 62640,00.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8, abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CASTROVILLARI 940 001 10786 ai nn. Rep. 289 di repertorio, registrata il 17/02/2025 a COSENZA ai nn. 289/2025, trascritta il 12/03/2025 a COSENZA ai nn. 7276,5878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB CASTROVILLARI CS, 940 001 10786.

La formalità è riferita solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 143 sub 33 abitazione di 3,5 vani , prop. 1/2; Unità negoziale n 2, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8 abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

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:

-Dalle richieste effettuate agli amministratori di condominio non risultano pendenze insolute per l'u.i.u oggetto di esproprio. Alleg.10.

-Dalla certificazione di famiglia attuale e storica la parte esecutata non presenta vincoli. Alleg. 7.

-Dall'accesso agli atti l'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Alleg. 6.

-Non vi sono ulteriori vincoli che possono influenzare la vendita per la quota di proprietà della parte esecutata. Alleg. 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano copie Titoli di proprietà, V. alleg. 1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 04/12/2006 a firma di NOTAIO STIRPE MARINA ai nn. 65713/11520 di repertorio, registrato il 04/12/2006 a FROSINONE ai nn. 5619, trascritto il 06/12/2006 a COSENZA ai nn. 29620/44824.

Il titolo è riferito solamente a - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Atto di compravendita; Unità negoziale n 1, Foglio n 4 p.lla 334 sub 8, abitazione di 4,5 vani , prop. 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copie rilasciate dall'accesso agli atti dal comune di Mandatoriccio CS. V. Alleg. 6.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia inerente pratica edilizia n 17/1995 N. **2330/1995 C.E.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato per civile abitazione., rilasciata il 20/06/1995 con il n. 2330/1995 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di Maggiore consistenza Foglio n 4 p.lla 334..

Dall'accesso agli atti non è stato rinvenuto in comune il fascicolo edilizio della concessione 2330/1995. Dalla ricerca è stata rinvenuta una SCIA per opere di manutenzione ordinaria inerente la u.i.u. interessata Foglio n 4 p.lla 334 Sub 8. La SCIA dichiara la conformità dell' u.i.u e certifica l'inizio attività per la realizzazione di un Gazebo amovibile in legno protettivo della veranda al piano secondo "solarium" esclusivo della u.i.u. E' stata rilasciata copia che si allega. Alleg. 6.

Segnalazione Certificata Inizio Attività Manutenzione Straordinaria. N. **SCIA 3593/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione cancelletto d'ingresso e installazione di un gazebo amovibile in legno lemellare sulla veranda posta al piano secondo (Solarium), rilasciata il 17/06/2011 con il n. 3593/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a U.I.U. Foglio n 4 p.lla 334 Sub 8.

La SCIA dichiara la conformità dell' u.i.u e certifica l'inizio attività per la realizzazione di un Gazebo amovibile in legno protettivo della veranda al piano secondo "solarium" esclusivo della u.i.u. E' stata rilasciata copia che si allega. Alleg. 6. Allo stato Attuale dal sopralluogo Il gazebo è stato chiuso perimetralmente ricavando all'interno una camera più accessori, per tali modifiche non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C3" Espansione Turistica. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Lottizzazione Marina di Mandatoriccio.

. Il titolo è riferito solamente al Tutto il Villaggio Costaverde..

L'area non è soggetta a vincolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde pienamente ai dati indicati nelle visure catastali e planimetrie e nelle formalità pregiudizievoli. Alleg. 2, 3, 4, 5.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento di volumetria per chiusura terrazzo formanti ulteriori vani e accessori al secondo piano. Precisamente è stata realizzata una copertura con Gazebo, autorizzata con SCIA prot. 3593 del 17/06/2011. Successivamente il gazebo di copertura è stato chiuso perimetralmente e nella superficie calpestabile è stato realizzato un vano principale un wc, accessori con altezza utile variabile e una paere lasciata aperta a balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per recupero sottotetto, la sanatoria dovrà riguardare solo la chiusura parziale perimetrale della parte di terrazzo chiusa, e la realizzazione di parte degli accessori ricavati nel sottotetto di competenza per la parte utilizzabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per opere in sanatoria, : €516,00
- Costo di Costruzione (5% di €600x2 al mq della sup utile Art. 36 TU.): €1.020,00
- Diritti segreteria SCIA in Sanatoria: €100,00
- Oneri catastali A.d.E. per variazione e visure aggiornate: €100,00
- Variazione catastale per aggiornamento planimetria: €600,00
- Redazione certificazione APE (attestato prestazione energetica): €150,00
- S.C.A. Agibilità compreso certificazione di verifica impianti, oneri comunali.: €1.500,00
- prestazioni professionali onorario oltre spese: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni per pratica edilizia di cambio d'uso e catastale di variazione

Questa situazione è riferita solamente a Secondo Piano Terrazzo "solarium".

Da progetto originario la u.i.u. foglio n 4 p.lla 334 sub 8 era composta, antecedente la SCIA, da un piano primo e secondo come unica u.i.u, la SCIA ha autorizzato la copertura del terrazzo al secondo piano, la sanatoria dovrà riguardare solo la chiusura parziale perimetrale del terrazzo e la

realizzazione di parte degli accessori ricavati nel sottotetto di competenza per la parte utilizzabile.



Stralcio da Scia autorizzata alleg 6



planimetria redatta alleg. 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria in atti da aggiornare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Docfa per ampliamento diversa distribuzione interna in base alla planimetria redatta, si allega ultima planimetria in atti estratta dal catasto.

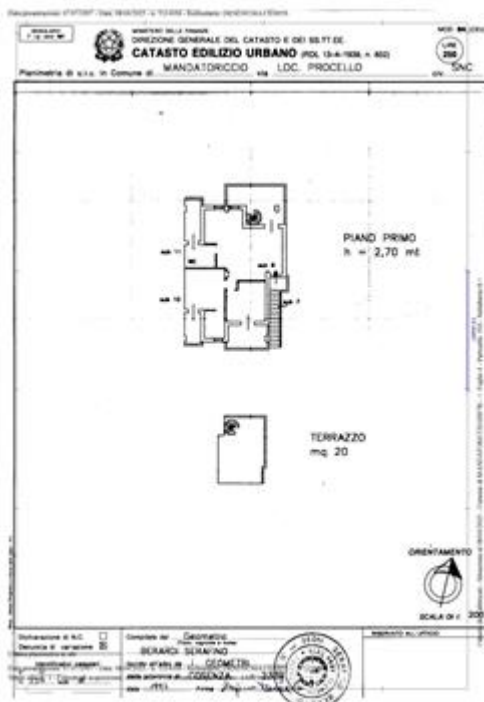
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi previsti nella regolarizzazione edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. foglio n 4 p.lla 334 sub 8, abitazione piano primo e secondo



Allegato 3 visura planimetria catastale



Planimetria redatta attuale alleg. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento di cubatura al piano secondo derivante dalla chiusura perimetrale del solarium coperto (normativa di riferimento: TU EDILIZIA 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Oneri e costi previsti nella regolarizzazione edilizia.

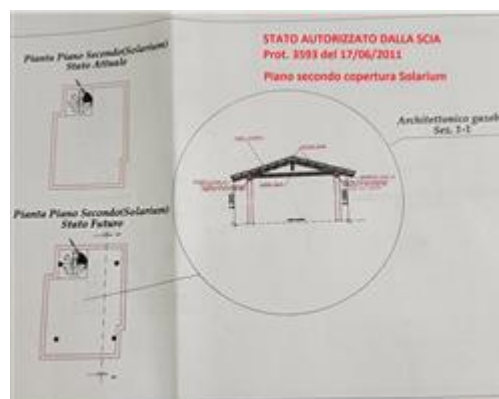
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri considerato nella regolarizzazione edilizia

Questa situazione è riferita solamente a U.I.U. foglio n 4 p.la 334 sub 8, abitazione piano primo e secondo.

Esiste doppia conformità all'art. 36 DPER 380/2001, piano casa 2010; alla LR. 25/2022. Risulta conforme fino alla SCIA presentata.



stralcio da Scia autorizzata alleg. 6

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

BENI IN MANDATORICCIO VIA FLORIDA SNC, FRAZIONE C.DA APROCELLO,
QUARTIERE "VLLAGGIO COSTAVERDE, EDIFICIO A, BLUE MOON"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MANDATORICCIO Via Florida snc, frazione C.da Aprocello, quartiere "Villaggio Costaverde, edificio A, Blue Moon" per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento situato al primo piano, si compone di un abitazione con ingresso indipendente da una scala esterna esclusiva, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza denominato fabbricato "A" del "Villaggio Costaverde" in Mandatoriccio Mare. Il villaggio comprende una serie di fabbricati a schiera ad uso abitazione e un centro con fabbricati adibiti a servizi commerciali e varie. Vedi Alleg. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, interno 13, scala pertinenza esclusiva, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 334 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aprocello n. SNC Lotto 14, Edificio A, Interno 13, Piano 1., piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita Rep. 65713/11520 del 04/12/2006 Notaio Stirpe.
Coerenze: cofina, a Nord Est con slargo condominiale; a Sud Est con strada Via Florida; Sud Ovest con altra u.i.u abitazione; a Nord Ovest con strada di nuova formazione Villaggio "Costaverde" Fabbricato denominato "Blue Moon".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



Vista prospettica lato Nord-Ovest



Vista prospettica lato Sud-Est



Vista panoramica dal terrazzo verso Nord-Ovest



Vista panoramica dal terrazzo verso Nord-Est.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono costa ionica con zone residenziali estive di recente formazione, centri vacanze). 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: Centro Storico di Mandatoriccio e paesi confinanti, Lungomare animato a Marina di Mandatoriccio, Borghi storici come Cariati, Pietrapaola, Crosia, Corigliano-Rossano..



Vista sul centro Villaggio Costaverde



Attrattiva nel centro storico Mandatoriccio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

al di sopra della media

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, situato al primo piano e secondo si compone di un abitazione con ingresso indipendente da una scala esterna esclusiva, entrando dal portone caposcala si accede in un unico ambiente di mq. 21,88 destinato a ingresso soggiorno pranzo e angolo cottura, e dotato di una veranda di mq. 11,76 con accesso diretto; in questo unico ambiente si accede al bagno di servizio di

mq. 4,47 e annesso ripostiglio di mq. 4,97; si accede alla prima camera da letto di mq. 11,90 con bagno interno di mq. 4,02 e alla veranda di mq. 3,36; si accede alla seconda camera da letto di mq. 10,26 con annessa veranda di mq. 6,40. gli infissi esterni sono in alluminio e controinfisso alla veneziana in legno, il portone d'ingresso è un caposcala blindato, le porte interne sono in legno tamburato. Nella Veranda dell'ambiente principale (ingresso soggiorno pranzo), a mezzo di una scaletta in ferro a chiocciola si accede al piano secondo nel terrazzo coperto dove, (da progetto era previsto un terrazzo "Solarium" aperto) mentre attualmente dalla copertura del terrazzo regolarmente autorizzata con SCIA, in seguito chiusa perimetralmente senza autorizzazione, è stato ricavato, un vano destinato a camera da letto di mq. 13,90, un bagno di mq. 3,10 e ulteriori accessori come una camera soggiorno della superficie di mq. 9,94 con altezza utile compresa tra mt. 1,80 e mt.1,50 e della restante superficie di mq.1,50 con altezza inferiore a mt. 1,50, un ripostiglio di mq.3,16 con altezza inferiore di mt. 1,50; il vano principale ha ingresso solo dal terrazzo coperto al secondo piano di mq. 3,94 superficie utile. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. E' stata considerata la possibilità di regolarizzazione dell'abuso. vedi allegato n 4 planimetria redatta e alleg. n 8 documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

scale: esclusiva con rivestimento in in cotto. La scala nell'elaborato planimetrico e nella planimetria risulta indicata anche come sub 7, ma di fatto è una pertinenza esclusiva del sub 8 abitazione piano primo e secondo, in quando non vi ha accesso nessuna altra u.i.u. ed è riportata nella planimetria del sub 8. u.i.u. interessata.

buono ★★☆☆☆☆☆☆



Vista esterna Scala accesso esclusivo al primo piano



Vista interna Soggiorno, primo piano



Vista interna Angolo Cottura, primo piano



Vista interna camera da letto n 1, al primo piano



Vista interna Bagno n 1, primo piano



Vista interna Camera Letto n 3, al secondo piano sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



[184,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251218-078074-44434 registrata in data 18/12/2025

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 commerciale	125,80	x	0 %	=	0,00
Totale:	125,80				0,00



Allegato n 4 Planimetria redatta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 87/2021

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, che si sviluppa su due livelli piano primo e secondo (sottotetto), con accesso indipendente tramite corte comune, da scala esterna e terrazzo esclusivo, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in contrada Aprocello snc - Marina di Mandatoriccio del Comune di Mandatoriccio., 1

Indirizzo: Contrada Aprocello snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.880,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 109/2020

Descrizione: villino a schiera categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, della superficie catastale complessiva di 99 mq. (totale escluse le aree scoperte 88 mq) ed individuato nel P.R.G. in Piano di Lottizzazione Marina di Mandatoriccio Zona C3 "Turistico - Residenziale", 1

Indirizzo: Contrada Aprocello, snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/04/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2012

Descrizione: Appartamento piano terra composto da Soggiorno-cucinotto di mq.15 circa, camera letto mq.9 circa, bagno mq.3,00 circa, atrio d'ingresso mq.6,50 circa e una corte esclusiva di circa mq.45. per un totale di circa mq. 27,00 di superficie calpestabile/abitabile e circa mq.45 di corte esclusiva., 1

Indirizzo: Via C.da Aprocello, sn Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.463,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.463,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 132/2011

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, su due livelli fuori terra, piano primo e piano secondo, dotato di corte esterna privata; censiti al NCEU al Foglio 4, P.Illa 279, Sub. 9 Cat. A/3, Classe 1 Vani 3, Rendita € 147,19 e P.Illa 281, Sub. 37 (corte)., 1

Indirizzo: Contrada Aprocello, snc Mandatoriccio, CS

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AB REALE ESTATE agenzia immobiliare in Mandatoriccio Mare (28/11/2025)

Domanda: Richiesta informazioni per indagine di mercato inerente una stima CTU, per una u.i.u sita in C.da Aprocello di Mandatoriccio nel Villaggio "Costa Verde", vista la disponibilità delle Vs offerte nello stesso villaggio con caratteristiche similari.

Offerta: descrizione sommaria di tre vani principali più accessori al primo piano con ingresso da scala indipendente e un vano al livello superiore con accessori, ottima veduta da tre lati sulla fascia Ionica costiera.

Tempo di rivendita o di assorbimento: variabile

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 900,00

Note: Disponibilità del titolare che ha fornito dettagliate informazioni salvaguardando la Privacy.

MEDIAFIN di Mandatoriccio Mare (28/11/2025)

Domanda: Richiesta informazioni per indagine di mercato inerente una stima CTU, per una u.i.u sita in C.da Aprocello di Mandatoriccio nel Villaggio "Costa Verde", vista la disponibilità delle Vs offerte nello stesso villaggio con caratteristiche similari.

Offerta: Descrizione sommaria di tre vani principali più accessori al primo piano con ingresso da scala indipendente e un vano al livello superiore con accessori, ottima veduta da tre lati sulla fascia Ionica costiera.

Tempo di rivendita o di assorbimento: variabile

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Disponibilità della titolare che ha fornito dettagliate informazioni salvaguardando la Privacy.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE:

Determinazione della superficie commerciale: Si è tenuto conto del DPR n 138/98 e delle

indicazioni Norma UNI-EN 15733/2011, con considerazione dei seguenti coefficienti: per vani principali, accessori, scale e muratura 100% coefficiente 1; Balconi e terrazzi comunicanti scoperti 30% coefficiente 0,30; Vetustà fabbricato edificato da 30 anni, coefficiente -0,23; Coefficiente di piano primo senza ascensore 1,00; Coefficiente di esposizione esterna panoramica + 0,10; Coefficiente di luminosità buona luminosità +0,05; Coefficiente Medio stato di conservazione +0,05; Coefficiente per riscaldamento autonomo +0,00; Coefficiente per immobili ristrutturati +0,00
Dall'indagine di mercato per immobili simili in loco con considerazione di tutto quanto esaminato, ne scaturisce un prezzo medio per le abitazioni di €/mq. 700,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

-Piano Primo:

Superficie utile calpestabile	mq. 61,50
Incidenza murature	mq. 24,70
Superficie utile balcone	mq. 21,52
Quota Condominiale	mq. 0,00
Somma Superficie U.I.U. lorda	mq. 107,72

-Piano Secondo:

Superficie utile calpestabile	mq. 30,11
Incidenza murature	mq. 6,34
Superficie utile balcone	mq. 3,94
Quota Condominiale	mq. 0,00
A detrarre sup < h 1,50	mq. - 4,66
Somma Superficie U.I.U. lorda	mq. 35,73

Sommano superficie lorda Primo e Secondo piano mq. 143,45

Applicazione coefficienti di riduzione:

Superf. utile calpestabile somma	mq. 91,61	x Vani principali coeff. 1 =	mq. 91,61
Incidenza murature sommano	mq. 30,45	x coefficiente 1 =	mq. 30,45
Superficie utile balconi e verande	mq. 25,46	x Balconi coefficiente 0,30 =	mq. 7,64
Somma normativa su menzionata superficie	mq. 129,70		

segue

Vetustà fabbricato edificato da 30 anni, coefficiente -0,23. Coefficiente di piano primo senza ascensore 1,00. Coefficiente di esposizione esterna panoramica + 0,10. Coefficiente di luminosità buono luminoso +0,05. Coefficiente buono stato di conservazione +0,05.

Sup. mq. 129,70 x (-0,23 + 1,00 + 0,10 + 0,05 + 0,05) = mq. 125,80

Di cui superficie commerciale (determinata secondo norme e coefficienti considerati) mq. 125,80

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Superficie commerciale mq. 125,80 x €/mq. 700,00 =	€88.060,00
A detrarre Spese condominiali insolite	0,00
A detrarre Riduzione per mancata conformità urbanistica ed edilizia	€ - 6486,00

Somma Valore di mercato al netto delle detrazioni € 81.574,00 (Diconsi-ottanunomilacinquecentosessantaquattro/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	88.060,00
-----------------	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese ed oneri per conformità edilizia aggiornamento catastale	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.060,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.060,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo e in base al prezzo medio e da indagine di mercato eseguita.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, A.d.E. Cosenza Ufficio Prov. Territorio; Ufficio tecnico urbanistico di Mandatoriccio, agenzie immobiliari di Mandatoriccio e comuni limitrofi.

Aggiudicazioni in Asta immobili simili nella stessa zona ricercate in automatico dal software di redazione.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari; data rilevazione: primo semestre 2025.

Cosenza Mandatoriccio Fascia/zona: Suburbana, Codice di zona: E1, Tipologia prevalente: Microzona catastale : 1 , Abitazioni tipo economico, Destinazione: Residenziale, Costo minimo Euro/mq 495,00. Costo massimo 700,00

COMPARATIVO 2

Fonte di informazione: A.d.E. Cosenza Osservatorio del mercato Immobiliare Residenziale e servizi estimativi, Fascia/zona: Suburbana, Codice di zona: E1, Tipologia prevalente: Microzona catastale : 1 , Abitazioni tipo economico, Destinazione: Residenziale,

Tipo fonte: Atti pubblici di compravendita ricerca sul sito per tecnici abilitati, presi in esame i seguenti:

periodo: Settembre 2024 compravendita C.da Aprocello; n 1 u.i.u. residenziale cat A3; mq. 67,00; valore compravendita dichiarata €. 35000,00; al mq. €. 522,00.

periodo: Aprile 2024 compravendita C.da Aprocello; n 1 u.i.u. residenziale cat A3; mq. 81,00; valore compravendita dichiarata €. 58000,00; al mq. €. 716,00.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Sondaggio agenzie immobiliari con abitazioni simili messe in proposta di vendita. E' stata contattata la "AB Reale Estate" di Mandatoriccio che ha fornito dati per immobili simili dello stesso complesso residenziale Costa verde con caratteristiche simili da porre in comparazione con il caso in valutazione. E' stata contattata la MEDIAFIN di Mandatoriccio che ha fornito dati per immobili simili dello stesso complesso residenziale Costa verde con caratteristiche simili da porre in comparazione con il caso in valutazione

I prezzi medi nelle proposte di vendita sono stati riscontrati variabili da 500,00 a 900,00 al €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Rossano, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Mandatoriccio CS, agenzie: AB REALE ESTATE; MEDIAFIN., osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio del mercato immobiliare per Cosenza e Provincia., ed inoltre: Informazione assunta amministratori condominio.

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
B	appartamento	0,00	0,00	88.060,00	88.060,00
				88.060,00 €	88.060,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La u.i.u. non risulta divisibile anche se disposta su due livelli perchè, al piano superiore si accede esclusivamente dalla scala interna a chiocciola con partenza dalla veranda del primo piano, per la consistenza minima la parte disposta al secondo piano non può costituire una u.i.u. autonoma. V. alleg. 4 planimetria redatta; alleg. n 8 documentazione fotografica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.486,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.574,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.157,40**

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: **€. 73.416,60**

data 23/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Domenico Durante