



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Avv. Anna Maria Turano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesco Antonio Petrone

CF:PTRFNC72B07D005G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) LARGO DELEDDA, 20 - LOCALITA' CORIGLIANO

telefono: 3389289561

email: petrofra@libero.it

PEC: francescoantonio.petrone.1972@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
142/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A **Abitazione con ingresso indipendente** a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **239,25** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato, indicato come "Fabbricato A", sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi che presenta un'unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro tramite una scala interna. L'immobile, adibito ad abitazione, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 1 e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 4 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato A.2 - elaborato planimetrico, Allegato A.3 - visure catastali).

Il fabbricato, che si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'abitazione ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi al fabbricato in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato A.1 - mappa catastale, Allegato A.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta al piano terra una cucina-pranzo, un soggiorno, una veranda, una cantina con proprio ingresso dall'esterno e due tettoie con travi in legno, invece al piano primo un soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi; i due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna (Vedi Allegato A.6 - documentazione fotografica, Allegato A.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,80 m. al piano terra e 3,05 m. al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato A.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 4, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato A.2 - elaborato planimetrico, Allegato A.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.300,00
Data della valutazione:	18/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile è ubicato sul terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39. Tale particella di terreno deriva dal frazionamento della Particella 15 (Vedi Allegato 11 - visure catastali storiche sul terreno). Dall'ispezione ipotecaria fatta anche sul terreno su cui è ubicato l'immobile risulta una vecchia ipoteca volontaria sulla Particella 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Cosenza nel 25/11/1993 ai nn. 28194/2183 che non è stata rinnovata (Vedi Allegato 10 - ispezione ipotecaria sul terreno).

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** annotata, stipulata il 11/12/2008 a firma di Notaio Madio Nicola di Matera ai nn. 41212/15295 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Cosenza ai nn. 52857/5960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 151.690,75.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15.

A. M. E. e A. C. sono entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca (Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato A.4 - ispezione ipotecaria).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Unep C/o Tribunale di Castrovillari ai nn. 1684 di repertorio, trascritta il 03/01/2023 a Cosenza ai nn. 187/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.



Nel presente pignoramento le quote di proprietà dei soggetti contro risultano errate. Con successivo pignoramento si è poi provveduto a correggere tali quote di proprietà. (Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato A.4 - ispezione ipotecaria).

pignoramento, stipulata il 07/06/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Castrovillari ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Cosenza ai nn. 21339/16314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.
(Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato A.4 - ispezione ipotecaria).

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:

Sia nell'atto di donazione del 21/01/1985 (Vedi Allegato 5) e sia nell'atto di compravendita del 02/10/1987 (Vedi Allegato 6) vengono indicati i dati catastali del terreno su cui è ubicato l'immobile in oggetto, terreno che risulta essere individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 15. I fabbricati di tipo rurale vengono invece descritti solo sommariamente senza una precisa individuazione, in entrambi gli atti si parla di "fondo rustico di natura seminativo e pascolo con entrostanti fabbricati e comodi rurali".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 21/01/1985), con atto stipulato il 21/01/1985 a firma di Notaio Carelli Carlo di Trebisacce (CS) ai nn. 42838/16065 di repertorio, trascritto il 12/02/1985 a Cosenza ai nn. 104071/3453.
(Vedi Allegato 5 - copia atto di donazione del 21/01/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/5, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 02/10/1987), con atto stipulato il 02/10/1987 a firma di Notaio Laurito Emilia di Trebisacce (CS) ai nn. 7168/2155 di repertorio, trascritto il 13/10/1987 a Cosenza ai nn. 163060.
(Vedi Allegato 6 - copia atto di compravendita del 02/10/1987).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ripristino Fabbricati", presentata il 08/07/2002 con il n. 786 di protocollo, rilasciata il 13/08/2004 con il n. 2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato A") dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati". Sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967. La tipologia edilizia del fabbricato fa pensare che la sua edificazione sia antecedente al 1967, però di ciò non si ha certezza, anche perché l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera non dispone di idonea cartografia della zona risalente al periodo antecedente il 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 693 del 28/10/1997 e succ. D.P.G.R. n. 491 del 14/09/1998, Decreto Regione Calabria D.G. n. 4497 del 17/05/2001, Decreto D.G. n. 1790 del 28/02/2003 - Dipartimento Urbanistica, Decreto D.G. n. 22795 del 17/12/2004 , l'immobile ricade in zona "E" - Territorio destinato ad usi agricoli (Vedi Allegato 4 - certificato di destinazione urbanistica). Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabb. = 0,03 mc/mq - Superficie minima mq. 3.000

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: facendo riferimento alla documentazione progettuale relativa al Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 9), in particolare alla Tav. 4 (disegni tecnici - ripristino casa colonica), confrontando le piante "stato post operam" del progetto edilizio con le piante dell'attuale stato di fatto (Vedi Allegato A.7) si possono osservare delle difformità. Le difformità risultano essere : - al piano terra, sul lato posteriore, è presente una tettoia con travi in legno, stretta e lunga, non indicata nella pianta "stato post operam" del progetto; - al piano terra sono presenti delle diverse divisioni interne, inoltre il bagno che doveva essere realizzato attraverso la chiusura di una parte della veranda non è stato realizzato; - al piano terra lateralmente è stata realizzata una tettoia, con colonne in muratura e travi in legno, dove prima era presente una zona chiusa adibita a magazzino e wc; - il primo piano è rimasto sostanzialmente come indicato nella pianta "stato ante operam" del progetto, quindi le modifiche previste nella pianta "stato post operam" non sono state realizzate, con l'eccezione del balcone laterale che allo stato attuale è meno largo rispetto a quello indicato nella pianta "stato ante operam".

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso in Sanatoria o Scia in Sanatoria per sanare difformità; incluso diritti di segreteria, sanzione amministrativa, competenze tecniche: €3.500,00

Per quanto riguarda l'Agibilità dell'immobile questa non è stata mai richiesta e ne risulta essere stata mai presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Attualmente per poter presentare una



SCA, oltre alla preventiva regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile è necessario produrre ulteriore documentazione tecnica agli uffici di competenza riguardante in particolare : l'idoneità statica della struttura portante in muratura, l'idoneità del pozzo nero esistente vista la mancanza della rete fognante comunale e la conformità degli impianti a servizio del fabbricato. Pertanto in questa fase per l'immobile in oggetto risulta molto difficile esprimere un parere sulla possibilità di poter presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e sul relativo eventuale costo. L'incertezza sulla possibilità di poter presentare una SCA è dovuta anche al fatto che per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato A") è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati" e nella relativa documentazione non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione del fabbricato risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le quote di proprietà indicate nella visura catastale (Vedi Allegato A.3) sono errate, infatti nella visura catastale sia A. M. E. e sia A. C. risultano essere proprietari ciascuno di 500/1000. Invece in base all'atto di donazione accettata del 21/01/1985 (Vedi Allegato 5), con cui A. M. E. è diventato proprietario di 1/5, ed in base all'atto di compravendita del 02/10/1987 (Vedi Allegato 6), con cui sia A. M. E. e sia A. C. sono diventati proprietari ciascuno di 2/5, attualmente le quote di proprietà sono le seguenti : - A. M. E. diritto di proprietà 3/5; - A. C. diritto di proprietà 2/5. Per quanto riguarda invece le planimetrie catastali (Vedi Allegato A.5) queste rispetto allo stato di fatto (Vedi Allegato A.7) non riportano le due tettoie, quella posteriore stretta e lunga e quella laterale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per rettifica quote diritti di proprietà (competenze tecniche per inoltro segnalazione): €150,00
- Costo per nuova scheda catastale che riporti anche tettoie; incluso versamenti e competenze tecniche: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di fabbricazione del Comune di Nocera (Vedi Allegato 4 - certificato di destinazione urbanistica))

L'immobile risulta **conforme**.

Per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato A") dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati". Sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione del fabbricato risale ad una data antecedente il 01/09/1967. La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto fa pensare che la sua edificazione sia antecedente al 1967, però di ciò non si ha certezza, anche perchè l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera non dispone di idonea cartografia della zona risalente al periodo antecedente il 1967.

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

BENI IN NOCARA LOCALITÀ SACCIARDI



ABITAZIONE CON INGRESSO INDIPENDENTE**DI CUI AL PUNTO A**

Abitazione con ingresso indipendente a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **239,25** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato, indicato come "Fabbricato A", sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi che presenta un'unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro tramite una scala interna. L'immobile, adibito ad abitazione, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 1 e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 4 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato A.2 - elaborato planimetrico, Allegato A.3 - visure catastali).

Il fabbricato, che si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'abitazione ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi al fabbricato in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato A.1 - mappa catastale, Allegato A.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta al piano terra una cucina-pranzo, un soggiorno, una veranda, una cantina con proprio ingresso dall'esterno e due tettoie con travi in legno, invece al piano primo un soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi; i due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna (Vedi Allegato A.6 - documentazione fotografica, Allegato A.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,80 m. al piano terra e 3,05 m. al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato A.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 4, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato A.2 - elaborato planimetrico, Allegato A.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.





Esterno



Esterno



Esterno



Esterno



Esterno - tettoia lato posteriore



Esterno - tettoia laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato, indicato come "Fabbricato A", sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi che presenta un'unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro tramite una scala interna. L'immobile, adibito ad abitazione, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 1 e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 4 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato A.2 - elaborato planimetrico, Allegato A.3 - visure catastali).

Il fabbricato, che si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e copertura con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'abitazione ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi al fabbricato in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato A.1 - mappa catastale, Allegato A.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta al piano terra una cucina-pranzo, un soggiorno, una veranda, una cantina con proprio ingresso dall'esterno e due tettoie con travi in legno, invece al piano primo un soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi; i due livelli sono collegati tra loro tramite una scala interna (Vedi Allegato A.6 - documentazione fotografica, Allegato A.7 - piante stato di fatto).

L'abitazione in oggetto che si sviluppa su due livelli, escluso le superfici delle tettoie, dei balconi e della veranda, ha una superficie lorda di 201,65 mq e una superficie netta calpestabile interna di 144,15 mq. Le due tettoie hanno una superficie complessiva di 56,44 mq, la veranda ha una superficie di 10,00 mq ed i due balconi hanno una superficie complessiva di 21,28 mq. L'altezza interna netta dell'abitazione è di 2,80 m al piano terra e di 3,05 m al piano primo.

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica al piano terra, pavimentazione in marmette di graniglia al primo piano, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio, infissi esterni in alluminio con vetro singolo, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburate, pavimentazione del bagno in ceramica, pareti del bagno e della zona cottura rivestite di piastrelle in ceramica; nel bagno ci sono vaso, lavabo, bidet e doccia.

L'immobile è collegato alla rete idrica e alla rete elettrica, non risulta invece essere collegato alla rete telefonica ed alla rete del gas/metano; per quanto riguarda il gas, che viene utilizzato per la cucina, si utilizza un serbatoio ButanGas. L'immobile non risulta essere collegato ad una rete fognante comunale ma presenta, in base alle informazioni ricevute, un pozzo nero.

Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ad accumulo che, in base alle informazioni ricevute, serve sia il bagno che la zona cottura. E' presente inoltre un termocamino che durante l'inverno viene utilizzato per riscaldare l'abitazione, attraverso anche i termosifoni in ghisa presenti al primo piano, e per produrre l'acqua calda sanitaria.

L'Immobilie si presenta nel complesso in un mediocre stato generale di conservazione e di manutenzione, con un balcone al primo piano che non presenta la ringhiera di protezione; l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario necessitano di lavori di manutenzione, di revisione e di



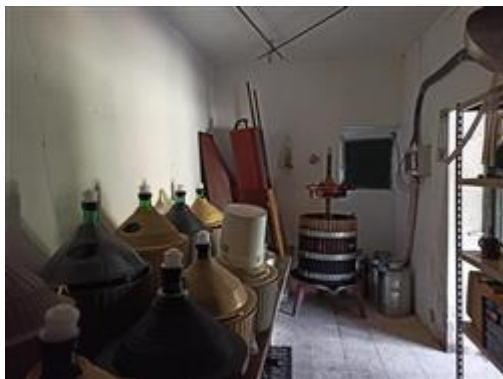
adeguamento.



piano terra - ingresso (cucina-pranzo)



piano terra - soggiorno



piano terra - cantina



piano primo - bagno



piano primo - soggiorno



piano primo - stanza da letto

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
Abitazione - superficie lorda (escluso tettoie, veranda e balconi)	201,65	x	100 %	=	201,65
Tettoie	56,44	x	50 %	=	28,22



Veranda	10,00	x	30 %	=	3,00
Balconi	21,28	x	30 %	=	6,38
Totale:	289,37				239,25



Pianta Piano Terra - Fabbricato A



Pianta Piano Terra - Fabbricato A

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su un livello - Anno di costruzione 1960

Indirizzo: Via Rabata - Nocera (CS)

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
 Fonte di informazione: portale Immobiliare.it
 Descrizione: Abitazione su un livello - Anno di costruzione 1970
 Indirizzo: Contrada Destre - Canna (CS)
 Superfici principali e secondarie: 230
 Superfici accessorie: 45
 Prezzo: 40.000,00 pari a 145,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2
 Descrizione: Abitazione di tipo economico - stato conservativo normale
 Indirizzo: Zona R1/Extraurbana/Zona Rurale di Nocara
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 225,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione su due livelli, piano terra e piano primo, con ingresso indipendente. L'immobile è ubicato in località Sacciardi nel Comune di Nocara (CS), in una zona rurale molto distante dal piccolo centro abitato di Nocara e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione. Il mercato immobiliare nel Comune di Nocara e nelle zone circostanti è in forte contrazione ciò a causa della difficile situazione socio-economica esistente a Nocara e nelle zone circostanti, dove da anni si assiste ad un continuo spopolamento di queste aree interne e periferiche nelle quali mancano servizi ed opportunità di lavoro.

La tipologia edilizia dell'immobile è sicuramente assimilabile al segmento del mercato dell'usato, con l'epoca di realizzazione che si presume essere antecedente al 1967, anche se di questo, per come già relazionato, non si ha certezza.

Dalle ricerche fatte nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta, per il Comune di Nocara (CS) - zona "Extraurbana/Zona Rurale" - periodo : Secondo Semestre Anno 2023 - tipologia : Abitazioni di tipo economico, un Valore di Mercato : Min 200,00 €/mq - Max 250,00 €/mq.

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che il prezzo di mercato dell'usato nella zona di riferimento, per immobili con caratteristiche simili, oscilla tra i 150,00 €/mq e i 250 €/mq.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'immobile in oggetto, considerati il suo stato conservativo, la zona in questione molto periferica, priva di servizi e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione, un valore di mercato unitario di 200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	239,25	x	200,00	=	47.850,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.850,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato determinerà il prezzo del bene oggetto di stima nello stesso modo in cui ha determinato i prezzi dei beni di confronto. Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro o di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Nocera, agenzie: portale Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Nocera, ed inoltre: indagini e ricerche su compravendite di immobili simili

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	Abitazione con ingresso indipendente	239,25	0,00	47.850,00	47.850,00
				47.850,00 €	47.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.700,00**

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 **€. 4.370,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 30,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
142/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B.1 **Magazzino adibito a laboratorio artigianale** a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **113,36** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un locale magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B"), sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi. L'immobile in oggetto, adibito a laboratorio artigianale, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 7 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito a laboratorio artigianale per la produzione di prodotti caseari ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'immobile presenta un piccolo ingresso con adiacente un piccolo ripostiglio, una zona adibita a laboratorio, un bagno con relativo antibagno, un locale stagionatura, un deposito con proprio ingresso dall'esterno e un ripostiglio ed un bagno ricavati al di sotto della scala esterna che serve per accedere al primo piano del fabbricato (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 144,92 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi n. 50, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato B.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato



planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

B.2 **Abitazione con ingresso indipendente** a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **108,11** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione con ingresso indipendente ubicata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B") sito nel Comune di Nocara (CS) in località Sacciardi. L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 8 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito ad abitazione ha ingresso indipendente al primo piano, raggiungibile mediante una scala esterna alla quale si accede dalla corte che risulta essere non recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta una cucina-soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un bagno, un balcone ed una scala esterna (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato B.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.944,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.900,00
Data della valutazione:	18/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile è ubicato sul terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39. Tale particella di terreno deriva dal frazionamento della Particella 15 (Vedi Allegato 11 - visure catastali storiche sul terreno). Dall'ispezione ipotecaria fatta anche sul terreno su cui è ubicato l'immobile risulta una vecchia ipoteca volontaria sulla Particella 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Cosenza nel 25/11/1993 ai nn. 28194/2183 che non è stata rinnovata (Vedi Allegato 10 - ispezione ipotecaria sul terreno).

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** annotata, stipulata il 11/12/2008 a firma di Notaio Madio Nicola di Matera ai nn. 41212/15295 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Cosenza ai nn. 52857/5960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 151.690,75.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15.

A. M. E. e A. C. sono entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca (Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato B.4 - ispezione ipotecaria).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Unep C/o Tribunale di Castrovillari ai nn. 1684 di repertorio, trascritta il 03/01/2023 a Cosenza ai nn. 187/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.



Nel presente pignoramento le quote di proprietà dei soggetti contro risultano errate. Con successivo pignoramento si è poi provveduto a correggere tali quote di proprietà. (Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato B.4 - ispezione ipotecaria).

pignoramento, stipulata il 07/06/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Castrovillari ai nn. 761 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Cosenza ai nn. 21339/16314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.
(Vedi Allegato 12 - ispezione ipotecaria e Allegato B.4 - ispezione ipotecaria).

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:

Sia nell'atto di donazione del 21/01/1985 (Vedi Allegato 5) e sia nell'atto di compravendita del 02/10/1987 (Vedi Allegato 6) vengono indicati i dati catastali del terreno su cui è ubicato l'immobile in oggetto, terreno che risulta essere individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 15. I fabbricati di tipo rurale vengono invece descritti solo sommariamente senza una precisa individuazione, in entrambi gli atti si parla di "fondo rustico di natura seminativo e pascolo con entrostanti fabbricati e comodi rurali".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Atto notarile pubblico di Donazione Accettata (dal 21/01/1985), con atto stipulato il 21/01/1985 a firma di Notaio Carelli Carlo di Trebisacce (CS) ai nn. 42838/16065 di repertorio, trascritto il 12/02/1985 a Cosenza ai nn. 104071/3453.
(Vedi Allegato 5 - copia atto di donazione del 21/01/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/5, in forza di Atto notarile pubblico di Compravendita (dal 02/10/1987), con atto stipulato il 02/10/1987 a firma di Notaio Laurito Emilia di Trebisacce (CS) ai nn. 7168/2155 di repertorio, trascritto il 13/10/1987 a Cosenza ai nn. 163060.
(Vedi Allegato 6 - copia atto di compravendita del 02/10/1987).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Ripristino Fabbricati", presentata il 08/07/2002 con il n. 786 di protocollo, rilasciata il 13/08/2004 con il n. 2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato B") dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati". Sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967. La tipologia edilizia del fabbricato fa pensare che la sua edificazione sia antecedente al 1967, però di ciò non si ha certezza, anche perché l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera non dispone di idonea cartografia della zona risalente al periodo antecedente il 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 693 del 28/10/1997 e succ. D.P.G.R. n. 491 del 14/09/1998, Decreto Regione Calabria D.G. n. 4497 del 17/05/2001, Decreto D.G. n. 1790 del 28/02/2003 - Dipartimento Urbanistica, Decreto D.G. n. 22795 del 17/12/2004 , l'immobile ricade in zona "E" - Territorio destinato ad usi agricoli (Vedi Allegato 4 - certificato di destinazione urbanistica). Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabb. = 0,03 mc/mq - Superficie minima mq. 3.000

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: facendo riferimento alla documentazione progettuale relativa al Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 9), in particolare alla Tav. 4.1 (disegni tecnici - fienile da trasformare in casa colonica e laboratorio), confrontando le piante "stato post operam" del progetto edilizio con le piante dell'attuale stato di fatto (Vedi Allegato B.7) si possono osservare delle difformità. Le difformità risultano essere : - al piano terra la zona al disotto la scala esterna è stata chiusa ricavandoci un ripostiglio e un bagno; - lungo la scala esterna, che serve per accedere al primo piano, è stata realizzata una tettoia con colonne e travi in legno (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica) non riportata negli elaborati grafici dello "stato post operam" del progetto; - al primo piano la finestra del bagno ha una diversa posizione, nel corridoio è presente una finestra in progetto non riportata ed il balcone del soggiorno è molto più corto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della muratura di chiusura della zona al disotto della scala esterna e ulteriori lavori per il ripristino dello stato dei luoghi; incluso trasporto e smaltimento dei detriti: €1.200,00
- Permesso in Sanatoria o Scia in Sanatoria per tettoia lungo scala esterna e per difformità del primo piano (aperture esterne, balcone); incluso diritti di segreteria, sanzione amministrativa, competenze tecniche: €3.000,00

Per quanto riguarda l'Agibilità delle due unità immobiliari questa non è stata mai richiesta e ne risulta



essere stata mai presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Attualmente per poter presentare una SCA, oltre alla preventiva regolarizzazione edilizia, è necessario produrre ulteriore documentazione tecnica agli uffici di competenza riguardante in particolare : l'idoneità statica della struttura portante in muratura, l'idoneità del pozzo nero esistente vista la mancanza della rete fognante comunale e la conformità degli impianti a servizio del fabbricato. Pertanto in questa fase per le due unità immobiliari in oggetto risulta molto difficile esprimere un parere sulla possibilità di poter presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e sul relativo eventuale costo. L'incertezza sulla possibilità di poter presentare una SCA è dovuta anche al fatto che per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato B") è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati" e nella relativa documentazione non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione del fabbricato risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le quote di proprietà indicate nella visura catastale (Vedi Allegato B.3) sono errate, infatti nella visura catastale sia A. M. E. e sia A. C. risultano essere proprietari ciascuno di 500/1000. Invece in base all'atto di donazione accettata del 21/01/1985 (Vedi Allegato 5), con cui A. M. E. è diventato proprietario di 1/5, ed in base all'atto di compravendita del 02/10/1987 (Vedi Allegato 6), con cui sia A. M. E. e sia A. C. sono diventati proprietari ciascuno di 2/5, attualmente le quote di proprietà sono le seguenti : - A. M. E. diritto di proprietà 3/5; - A. C. diritto di proprietà 2/5.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per rettifica quote diritti di proprietà (competenze tecniche per inoltro segnalazione): €.150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di fabbricazione del Comune di Nocera (Vedi Allegato 4 - certificato di destinazione urbanistica))

L'immobile risulta **conforme**.

Per il fabbricato in oggetto ("Fabbricato B") dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera è stato trovato solo il rilascio del Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati". Sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione del fabbricato risale ad una data antecedente il 01/09/1967. La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto fa pensare che la sua edificazione sia antecedente al 1967, però di ciò non si ha certezza, anche perchè l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera non dispone di idonea cartografia della zona risalente al periodo antecedente il 1967.

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

BENI IN NOCARA LOCALITÀ SACCIARDI

**MAGAZZINO ADIBITO A LABORATORIO
ARTIGIANALE**



DI CUI AL PUNTO B.1

Magazzino adibito a laboratorio artigianale a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **113,36** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un locale magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B"), sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi. L'immobile in oggetto, adibito a laboratorio artigianale, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 7 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito a laboratorio artigianale per la produzione di prodotti caseari ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'immobile presenta un piccolo ingresso con adiacente un piccolo ripostiglio, una zona adibita a laboratorio, un bagno con relativo antibagno, un locale stagionatura, un deposito con proprio ingresso dall'esterno e un ripostiglio ed un bagno ricavati al di sotto della scala esterna che serve per accedere al primo piano del fabbricato (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 144,92 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi n. 50, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato B.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.





Esterno



Esterno



Esterno



Esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un locale magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B"), sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi. L'immobile in oggetto, adibito a laboratorio artigianale, è individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 7 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla ne sulla



presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e ne se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito a laboratorio artigianale per la produzione di prodotti caseari ha ingresso indipendente al piano terra, al quale si accede attraverso la corte che non è recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'immobile presenta un piccolo ingresso con adiacente un piccolo ripostiglio, una zona adibita a laboratorio, un bagno con relativo antibagno, un locale stagionatura, un deposito con proprio ingresso dall'esterno e un ripostiglio ed un bagno ricavati al di sotto della scala esterna che serve per accedere al primo piano del fabbricato (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di 113,36 mq e una superficie netta calpestabile interna di 78,85 mq; l'altezza interna netta è di 3,00 m.

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio, infissi esterni in alluminio con scuri interni e doppio vetro, pareti dei bagni, dell'antibagno e del laboratorio rivestite di piastrelle in ceramica; nell'antibagno c'è il lavabo, nel bagno ci sono vaso e doccia, nell'altro bagno (sotto scala esterna) ci sono vaso e lavabo e nel ripostiglio (sotto scala esterna) c'è un lavatoio.

L'immobile è collegato alla rete idrica e alla rete elettrica, non risulta invece essere collegato alla rete telefonica ed alla rete del gas/metano; per quanto riguarda il gas si utilizza un serbatoio ButanGas. L'immobile non risulta essere collegato ad una rete fognante comunale ma presenta, in base alle informazioni ricevute, un pozzo nero.

Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ad accumulo che, in base alle informazioni ricevute, serve sia l'immobile in oggetto e sia l'appartamento al primo piano; nel locale stagionatura è presente un climatizzatore caldo/freddo con unità esterna.

L'Immobilie si presenta nel complesso in un mediocre stato generale di conservazione e di manutenzione; l'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline a vista.



piano terra - laboratorio



piano terra - laboratorio





piano terra - bagno



piano terra - locale stagionatura



piano terra - ripostiglio (sotto la scala esterna)



piano terra - deposito

CONSISTENZA:

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

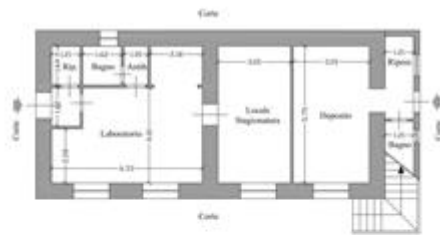
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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



Magazzino/Laboratorio Artigianale - superficie lorda	113,36	x	100 %	=	113,36
Totale:	113,36				113,36

"Fabbricato B"
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100
H = 3,00



Pianta Piano Terra - Fabbricato B

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su un livello - Anno di costruzione 1960

Indirizzo: Via Rabata - Nocera (CS)

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024



Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Abitazione su un livello - Anno di costruzione 1970

Indirizzo: Contrada Destre - Canna (CS)

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie: 45

Prezzo: 40.000,00 pari a 145,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Magazzini (commerciali) - stato conservativo normale

Indirizzo: Zona R1/Extraurbana/Zona Rurale di Nocera

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 265,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione è un magazzino al piano terra adibito a laboratorio artigianale ubicato in località Sacciardi nel Comune di Nocera (CS), in una zona rurale molto distante dal piccolo centro abitato di Nocera e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione. Il mercato immobiliare nel Comune di Nocera e nelle zone circostanti è in forte contrazione ciò a causa della difficile situazione socio-economica esistente a Nocera e nelle zone circostanti, dove da anni si assiste ad un continuo spopolamento di queste aree interne e periferiche nelle quali mancano servizi ed opportunità di lavoro.

La tipologia edilizia dell'immobile è sicuramente assimilabile al segmento del mercato dell'usato, con l'epoca di realizzazione che si presume essere antecedente al 1967, anche se di questo, per come già relazionato, non si ha certezza; il magazzino in oggetto, adibito a laboratorio artigianale, per le sue caratteristiche costruttive ed architettoniche (altezza interna, larghezza aperture, ecc.) può essere assimilato al segmento delle abitazioni in zona rurale.

Dalle ricerche fatte nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta, per il Comune di Nocera (CS) - zona "Extraurbana/Zona Rurale" - periodo : Secondo Semestre Anno 2023 - tipologia : magazzini commerciali, un Valore di Mercato : Min 240,00 €/mq - Max 290,00 €/mq.

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che il prezzo di mercato dell'usato nella zona di riferimento, per immobili con caratteristiche simili, oscilla tra i 150,00 €/mq e i 250 €/mq.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'immobile in oggetto, considerati il suo stato conservativo, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la zona in questione molto periferica, priva di servizi e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione, un valore di mercato unitario di 200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,36	x	200,00	=	22.672,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.672,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 22.672,00

BENI IN NOCARA LOCALITÀ SACCIARDI

ABITAZIONE CON INGRESSO INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO B.2

Abitazione con ingresso indipendente a NOCARA Località Sacciardi, della superficie commerciale di **108,11** mq per la quota di:

- 3/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione con ingresso indipendente ubicata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B") sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi. L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 8 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito ad abitazione ha ingresso indipendente al primo piano, raggiungibile mediante una scala esterna alla quale si accede dalla corte che risulta essere non recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta una cucina-soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un bagno, un balcone ed una scala esterna (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 39 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Località Sacciardi n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sulla visura catastale le quote di proprietà indicate sono sbagliate, infatti A. M. E. e A. C. risultano entrambi con diritto di proprietà 500/1000 (Vedi Allegato B.3 - visure catastali). Invece le quote di proprietà esatte sono : 3/5 piena proprietà per A. M. E. e 2/5 piena proprietà per A. C..

L'immobile presenta una corte, individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5, che al catasto risulta come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.





Esterno



Esterno



Esterno



Esterno



Esterno - scala esterna



Esterno - scala esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione con ingresso indipendente ubicata al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza ("Fabbricato B") sito nel Comune di Nocera (CS) in località Sacciardi. L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 8 (ex sub 2) e presenta una corte individuata catastalmente al Foglio 10 - Particella 39 - sub 5 che al catasto viene indicata come "Bene comune non censibile" (Vedi Allegato B.2 - elaborato planimetrico, Allegato B.3 - visure catastali).

Il "Fabbricato B", di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli fuori terra, presenta una struttura portante in muratura e una copertura a due falde con tegole. Per il fabbricato in oggetto, dalle ricerche svolte, è stato trovato solo il Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 (Vedi Allegato 8) riguardante i lavori di "Ripristino Fabbricati"; sia nel Permesso di Costruire n. 2 del 13/08/2004 e sia nella relativa documentazione progettuale (Vedi Allegato 9) non viene detto nulla né sulla presenza di un precedente titolo autorizzativo edilizio e né se l'edificazione risale ad una data antecedente il 01/09/1967.

L'immobile in oggetto adibito ad abitazione ha ingresso indipendente al primo piano, raggiungibile mediante una scala esterna alla quale si accede dalla corte che risulta essere non recintata. Per accedere alla corte, e quindi all'immobile in oggetto, è necessario però percorrere un tratto di strada privata ricadente all'interno del terreno individuato catastalmente al Foglio 10 - Particella 49 di proprietà sempre dei debitori (Vedi Allegato B.1 - mappa catastale, Allegato B.8 - ortofoto).

L'abitazione presenta una cucina-soggiorno, due stanze da letto, un corridoio, un bagno, un balcone ed una scala esterna (Vedi Allegato B.6 - documentazione fotografica, Allegato B.7 - piante stato di fatto).

L'abitazione in oggetto, escluso le superfici del balcone e della scala esterna, ha una superficie lorda di 103,14 mq e una superficie netta calpestabile interna di 78,10 mq. Il balcone ha una superficie di 2,28 mq e la scala esterna ha una superficie di 14,28 mq; l'altezza interna netta dell'abitazione è di 3,00 m.

L'immobile presenta una pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile del tipo liscio, infissi esterni in legno con scuri e vetro singolo, porte interne in legno tamburate, pareti del bagno rivestite di piastrelle in ceramica; nel bagno ci sono vaso, lavabo, bidet e doccia.

L'immobile è collegato alla rete idrica e alla rete elettrica, non risulta invece essere collegato alla rete telefonica ed alla rete del gas/metano; per quanto riguarda il gas, che viene utilizzato per la cucina, si utilizza un serbatoio ButanGas. L'immobile non risulta essere collegato ad una rete fognante comunale ma presenta, in base alle informazioni ricevute, un pozzo nero.

Per l'acqua calda sanitaria, in base alle informazioni ricevute, viene utilizzato il boiler elettrico ad accumulo che si trova nel magazzino al piano terra; il boiler elettrico serve quindi sia il magazzino al piano terra e sia l'abitazione in oggetto al primo piano. L'abitazione presenta un impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, manca però attualmente la caldaia.

L'Immobilie si presenta nel complesso in un mediocre stato generale di conservazione e di manutenzione, con il balcone che non presenta la ringhiera di protezione; l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario necessitano di lavori di manutenzione, di revisione e di adeguamento.





piano primo - cucina-soggiorno



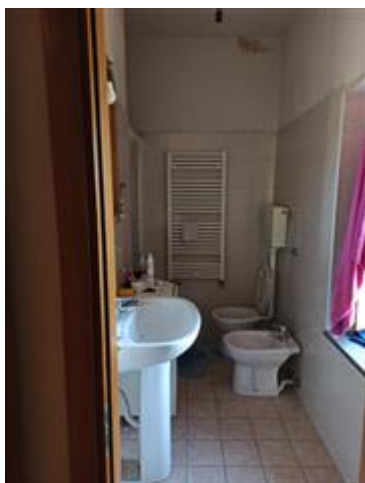
piano primo - cucina-soggiorno



piano primo - corridoio



piano primo - stanza da letto



piano primo - bagno



piano primo - stanza da letto



CONSISTENZA:

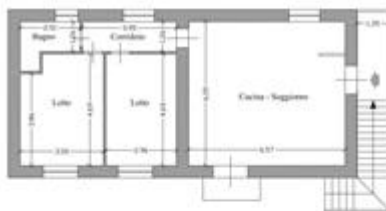
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione - superficie lorda (escluso balcone e scala esterna)	103,14	x	100 %	=	103,14
Balcone	2,28	x	30 %	=	0,68
Scala esterna	14,28	x	30 %	=	4,28
Totale:	119,70				108,11

"Fabbricato B"

PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100
H = 3,00



Pianta Piano Primo - Fabbricato B

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: portale Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su un livello - Anno di costruzione 1960



Indirizzo: Via Rabata - Nocera (CS)
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: portale Immobiliare.it
Descrizione: Abitazione su un livello - Anno di costruzione 1970
Indirizzo: Contrada Destre - Canna (CS)
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie: 45
Prezzo: 40.000,00 pari a 145,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2
Descrizione: Abitazione di tipo economico - stato conservativo normale
Indirizzo: Zona R1/Extraurbana/Zona Rurale di Nocera
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 22.500,00 pari a 225,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione al primo piano con ingresso indipendente. L'immobile è ubicato in località Sacciardi nel Comune di Nocera (CS), in una zona rurale molto distante dal piccolo centro abitato di Nocera e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione. Il mercato immobiliare nel Comune di Nocera e nelle zone circostanti è in forte contrazione ciò a causa della difficile situazione socio-economica esistente a Nocera e nelle zone circostanti, dove da anni si assiste ad un continuo spopolamento di queste aree interne e periferiche nelle quali mancano servizi ed opportunità di lavoro.

La tipologia edilizia dell'immobile è sicuramente assimilabile al segmento del mercato dell'usato, con l'epoca di realizzazione che si presume essere antecedente al 1967, anche se di questo, per come già relazionato, non si ha certezza.

Dalle ricerche fatte nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) risulta, per il Comune di Nocera (CS) - zona "Extraurbana/Zona Rurale" - periodo : Secondo Semestre Anno 2023 - tipologia : Abitazioni di tipo economico, un Valore di Mercato : Min 200,00 €/mq - Max 250,00 €/mq.

Dalle ricerche ed osservazioni di mercato svolte risulta che il prezzo di mercato dell'usato nella zona di riferimento, per immobili con caratteristiche simili, oscilla tra i 150,00 €/mq e i 250 €/mq.

Si ritiene pertanto equo attribuire all'immobile in oggetto, considerati il suo stato conservativo, la zona in questione molto periferica, priva di servizi e difficile da raggiungere dalle principali strade di comunicazione, un valore di mercato unitario di 200,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,11 x 200,00 = **21.622,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.622,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.622,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione ritenuto il più adeguato per la valutazione delle due unità immobiliari in oggetto è quello della stima sintetica per confronto. Con questa metodologia, il più probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il confronto con beni simili a quello da stimare, per caratteristiche oggettive e soggettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, riferiti a parametri unitari, all'epoca cui è riportata la stima. Con i prezzi unitari di beni analoghi a quello da stimare, si forma una scala di merito. Il valore unitario del bene in questione si determina attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie. Infine si moltiplica la consistenza del bene da stimare per il prezzo unitario prima individuato. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato determinerà il prezzo del bene oggetto di stima nello stesso modo in cui ha determinato i prezzi dei beni di confronto. Un compratore infatti non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro o di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Comune di Nocera, agenzie: portale Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Nocera, ed inoltre: indagini e ricerche su compravendite di immobili simili

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.1	Magazzino adibito a laboratorio	113,36	0,00	22.672,00	22.672,00



artigianale					
Abitazione					
B.2	con ingresso indipendente	108,11	0,00	21.622,00	21.622,00
				44.294,00 €	44.294,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.944,00**

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: **€. 3.994,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 49,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.900,00**

data 18/06/2024

il tecnico incaricato
Francesco Antonio Petrone

