



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Emanuela Cofone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Rosario Arcovio

CF:RCVNNR65P28H579G

con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA C. TOSCANO PAL. SAN PIO - A.U. Rossano

telefono: 0983290709

email: arco1965@libero.it

PEC: antoniorosario.arcovio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
32/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartameto a CASSANO ALLO IONIO Laghi di Sibari Lotto 7 B , frazione Laghi di Sibari, della superficie commerciale di **145,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato in Cassano allo Ionio (CS) nel complesso turistico denominato Laghi di Sibari lotto 7B, Trattasi di un piano rialzato dalla superficie commerciale di 82.00 mq. attualmente adibito ad appartamento per civile abitazione, in aggiunta all'appartamento spazio di pertinenza che si sviluppa sui tre lati pari a mq 62,00 circa completa l'immobile un box deposito seminterrato di circa 45mq. al quale si accede da rampa esterna, attualmente occupato da serbatoi che contengono riserva idrica.

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico avente una superficie complessiva di Mq. 82.00, il bene in questione è individuato al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza costruito ad inizio degli anni 80 composto da due piani fuori terra inserito nel complesso turistico ricettivo hotel Oleandro. Il fabbricato in questione si compone di un hotel con annesso ristorante e hall posta al piano terra rialzato, e di una serie di camere poste al piano primo.

L' unità immobiliare oggetto della procedura è un appartamento posto sul lato terminale Ovest del fabbricato completamente autonomo dal resto dell'attività turistica ricettiva, lo stesso è catastalmente identificato al foglio **Part. 255 Sub 1 natura C1 negozi e botteghe, successivamente è stato trasformato in appartamento dove alloggiano i proprietari dell'immobile**, annesso allo stesso immobile un vano interrato catastalmente identificato al foglio **Part. 255 Sub 2 natura C2 magazzini e locali di deposito.**

L'immobile è privo di ascensore, non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.



L'unità immobiliare (appartamento residenziale) è distribuita nel seguente modo:

Dal portoncino d'ingresso si entra direttamente nel vano pranzo soggiorno, dalla zona pranzo soggiorno si accede attraverso disimpegno a n°2 stanze da letto, annesso al soggiorno vi è il servizio igienico, all'interno del vano pranzo soggiorno vi è la cucina angolo cottura dallo stesso vano si accede alla corte retrostante, l'immobile misura un'altezza H = 3,10 mt.

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato in buono stato di conservazione, così come i rivestimenti e i sanitari del bagno.

Le porte interne in legno tipologia a battente, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso blindato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri protetti da oscuranti tipo tapparelle in materiale plastico in buone condizioni.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto idrico sanitario, è dotato di impianto di condizionamento caldo freddo a pompa di calore tipologia split.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio particella 255 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 82, indirizzo catastale: Laghi di Sibari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio particella 255 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Laghi di Sibari, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.500,00
Data di conclusione della relazione:	08/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dato Oscurato *****

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento Immobiliare del 18/02/2025 rep. n°288 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari Trascritto in Cosenza il 13 Marzo 2025 ai Numeri 7489/6005, Favore Di Summer SPV S.r.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05128970265

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un immobile adibito ad albergo e servizi attinenti allo stesso. non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dato Oscurato *****

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico di Cassano allo Ionio si può affermare che per il fabbricato di maggiore consistenza, di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia pratiche 3457/3376 del 07/09/1981, nulla osta del Genio civile di Cosenza n°22657 del 21/01/1981;
- Concessione Edilizia pratica 7255 del 07/12/1992, nulla osta del Genio civile di Cosenza n°9763 del 23/06/1992

Certificato di Agibilità del 01/02/1984 dichiarato con missiva del dirigente dell'ente in data 06/06/2000;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSA adottato adottato l'immobile ricade in zona Tav. Dat_1.6 Previsione P.R.G. confermate ambiti consolidati con vincolo con pericolosità sottoclasse 4.1 con gravi limitazioni Tav. 1.1.e Territorio Urbano consolidato TUT 4 Turistico ricettivo extralberghiero

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dagli Agli atti reperiti al comune di Cassano allo Ionio, (vedi Allegati), il fabbricato risulta in possesso del Certificato di Agibilità del 01/02/1984 come da dichiarazione del dirigente Arch. Ferruccio Lione dell'ente in data 06/06/2000, nella documentazione riferita alla Concessione Edilizia pratica 7255 del 07/12/1992, nulla osta del Genio civile di Cosenza n°9763 del 23/06/1992, mancano sia la relazione a struttura ultimata prevista dall'art. 6 della Legge 1086 del 05/11/1971, sia il certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della sopra menzionata legge, si ricorda che il fabbricato era opera soggetta all'origine all'obbligo di collaudo in quanto ultimato dopo l'entrata in vigore della Legge 1086/71, legge che introduce l'obbligo di collaudo per le opere in calcestruzzo armato.



Nel caso in cui si volesse ottenere l'agibilità dell'immobile oggetto di procedura bisognerà provvedere al collaudo dell'intero fabbricato. Trattandosi di edificio esistente sarà necessario eseguire indagini conoscitive (Livello LC2) sul livello di sicurezza delle strutture, ovvero caratterizzare le proprietà meccaniche dei materiali (acciaio e calcestruzzo), quindi caratterizzare il sito con predisposizione di relazione geologica e sismica.

Caratterizzati i materiali, ovvero ottenuti i risultati e i relativi certificati dei provini prelevati nella campagna di indagini, si potranno verificare due ipotesi:

- Ipotesi 1: struttura scadente, resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura insufficiente. In questo caso non è possibile procedere con il collaudo;
- Ipotesi 2: valori accettabili di resistenza a compressione per il calcestruzzo e resistenza a trazione per le barre di armatura. In questo caso si può procedere con il collaudo con preventiva verifica ed eventuale predisposizione del progetto di adeguamento. Il progetto di adeguamento potrà essere con o senza interventi/opere in relazione all'esito della verifica strutturale; si ricorda che il progetto strutturale depositato è stato realizzato secondo la precedente normativa per le opere in calcestruzzo armato, ma la verifica andrà effettuata seguendo i parametri dell'NTC 2018, Normativa Tecnica per le Costruzioni D.M. 17 Gennaio 2018. Depositato il nuovo progetto ed eventualmente realizzate le opere di adeguamento si procederà alla chiusura dei lavori strutturali e al successivo collaudo dell'immobile.

Alla data odierna il Consulente Tecnico d'Ufficio non è in grado di determinare con precisione l'esatto ammontare dei costi necessari per l'esecuzione delle indagini conoscitive e delle eventuali opere di adeguamento funzionali all'ottenimento del certificato di collaudo. Tuttavia, sulla base delle verifiche tecniche espletate, dalla documentazione progettuale reperita e del raffronto con interventi analoghi, è stato possibile stimare un costo forfettario presunto per le opere che potrebbero rendersi necessarie sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale. Tale costo è stato pertanto quantificato in complessivi **euro 12.000,00 circa**.

Si rileva altresì che l'unità immobiliare oggetto della procedura presenta difformità rispetto al progetto assentito, in quanto originariamente autorizzata con destinazione d'uso commerciale (categoria C1), mentre allo stato di fatto risulta adibita ad uso residenziale per civile abitazione, come documentato dagli atti e dalla documentazione fotografica allegata. Per tale variazione di destinazione d'uso, da



qualificarsi come cambio senza incremento del carico urbanistico, sarebbe stata necessaria la presentazione di idoneo titolo edilizio, non risultando agli atti degli uffici competenti alcuna pratica abilitativa depositata. Ne consegue che le opere realizzate per la trasformazione dell'immobile in civile abitazione devono ritenersi eseguite in assenza di titolo abilitativo e, pertanto, abusive ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Le difformità riscontrate risultano suscettibili di regolarizzazione mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi della normativa vigente. Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche professionali e delle sanzioni amministrative previste, è stato stimato in via forfettaria in un importo pari a circa **euro 3.000,00. circa**

Una volta ottenuto il certificato di collaudo del fabbricato, sanato con la SCIA l'unità immobiliare oggetto del fascicolo di esecuzione, l'aggiudicatario, secondo le disposizioni dell'art. 3 lettera i comma 1, 4 e 5 del D.Lgs. 222/2016, potrà ottenere il certificato di agibilità presentando al Comune di Cassano allo Jonio Settore-Urbanistica domanda di agibilità parziale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella documentazione riferita alla Concessione Edilizia pratica 7255 del 07/12/1992, nulla osta del Genio civile di Cosenza n°9763 del 23/06/1992, mancano sia la relazione a struttura ultimata prevista dall'art. 6 della Legge 1086 del 05/11/1971, sia il certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della sopra menzionata legge, si ricorda che il fabbricato era opera soggetta all'origine all'obbligo di collaudo in quanto ultimato dopo l'entrata in vigore della Legge 1086/71, legge che introduce l'obbligo di collaudo per le opere in calcestruzzo armato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Per sanatoria Pratiche edilizia Urbanistica : €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: SCHEDA DIFFORME

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

"Si dà atto della piena corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale degli immobili e i dati riportati nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale".



BENI IN CASSANO ALLO IONIO LAGHI DI SIBARI LOTTO 7 B , FRAZIONE LAGHI
DI SIBARI, QUARTIERE LAGHI DI SIBARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartameto a CASSANO ALLO IONIO Laghi di Sibari Lotto 7 B , frazione Laghi di Sibari, della superficie commerciale di **145,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ubicato in Cassano allo Ionio (CS) nel complesso turistico denominato Laghi di Sibari lotto 7B, Trattasi di un piano rialzato dalla superficie commerciale di 82.00 mq. attualmente adibito ad appartamento per civile abitazione, in aggiunta all'appartamento spazio di pertinenza che si sviluppa sui tre lati pari a mq 62,00 circa completa l'immobile un box deposito seminterrato di circa 45mq. al quale si accede da rampa esterna, attualmente occupato da serbatoi che contengono riserva idrica.

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico avente una superficie complessiva di Mq. 82.00, il bene in questione è individuato al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza costruito ad inizio degli anni 80 composto da due piani fuori terra inserito nel complesso turistico ricettivo hotel Oleandro. Il fabbricato in questione si compone di un hotel con annesso ristorante e hall posta al piano terra rialzato, e di una serie di camere poste al piano primo.

L' unità immobiliare oggetto della procedura è un appartamento posto sul lato terminale Ovest del fabbricato completamente autonomo dal resto dell'attività turistica ricettiva, lo stesso è catastalmente identificato al **foglio ■ Part. 255 Sub 1 natura C1 negozi e botteghe, successivamente è stato trasformato in appartamento dove alloggiano i proprietari dell'immobile**, annesso allo stesso immobile un vano interrato catastalmente identificato al **foglio ■ Part. 255 Sub 2 natura C2 magazzini e locali di deposito.**

L'immobile è privo di ascensore, non si costituito il condominio, pertanto, lo stesso non ha un amministratore che si occupi della gestione e della ripartizione delle spese.

L'unità immobiliare (appartamento residenziale) è distribuita nel seguente modo:

Dal portoncino d'ingresso si entra direttamente nel vano pranzo soggiorno, dalla zona pranzo soggiorno si accede attraverso disimpegno a n°2 stanze da letto,



annesso al soggiorno vi è il servizio igienico, all'interno del vano pranzo soggiorno vi è la cucina angolo cottura dallo stesso vano si accede alla corte retrostante, l'immobile misura un'altezza H = 3,10 mt.

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato in buono stato di conservazione, così come i rivestimenti e i sanitari del bagno.

Le porte interne in legno tipologia a battente, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso blindato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri protetti da oscuranti tipo tapparelle in materiale plastico in buone condizioni.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto idrico sanitario, è dotato di impianto di condizionamento caldo freddo a pompa di calore tipologia split.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio particella 255 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 82, indirizzo catastale: Lagni di Sibari, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio particella 255 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Lagni di Sibari , piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano.). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il litorale Marino, gli scavi archeologici di Sibari il lungomare, le terme di Cassano allo Ionio, i centri storici di Cassano, Corigliano, e Rossano Centro Storico..

SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero appartamento è tenuto in soddisfacente stato di conservazione, le pareti sono opportunamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres porcellanato in buono stato di conservazione, così come i rivestimenti e i sanitari del bagno. Le porte interne in legno tipologia a battente, lo stesso è provvisto di portoncino d'ingresso blindato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri protetti da oscuranti tipo tapparelle in materiale plastico in buone condizioni. L'immobile è provvisto di impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e di impianto idrico sanitario, è dotato di impianto di condizionamento caldo freddo a pompa di calore tipologia split.





CLASSE ENERGETICA:



[130 KWh/m²/anno]

Certificazione APE Nessuno

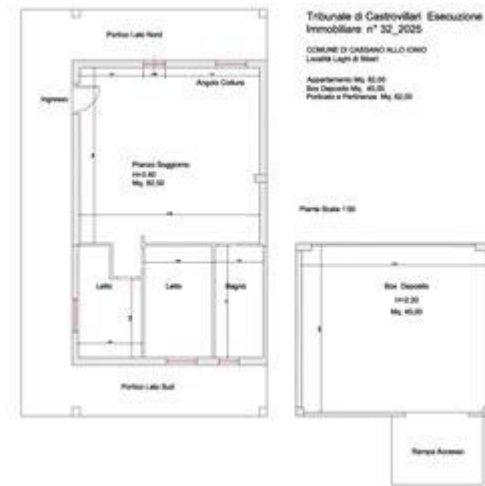
CONSISTENZA:

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
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
Box Deposito	45,00	x	100 %	=	45,00
Aree di Pertinenza	62,00	x	30 %	=	18,60
Totale:	189,00				145,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia, rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore. Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanto sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione) e così via. Se ne deduce la convinzione che alla stima del valore di mercato può essere riconosciuto il vantaggio di poter reperire con più immediatezza gli ordinamenti del mercato. I dati oggetto della presente valutazione sono scaturiti sia da indagini di mercato svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati ritrovati presso gli enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari all'immobile in oggetto di questo elaborato peritale, tenuto



conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche.

Le risultanze in tale modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici come agenzie immobiliari come Tecnocasa, Casa.it, Toscano Immobiliare, con sede tra Cassano allo Jonio e Corigliano Rossano che attraverso i riferimenti indicati alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili in oggetto.

Inoltre, sono stati assunti informazioni presso gli uffici finanziari dell'Agenzia del Territorio consultando le quotazioni dell'OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari) ed analizzando i prezzi medi degli atti di compravendita, alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, dovuto alla crisi economica, allo spopolamento, all'innalzamento dei tassi di interessi, del contesto urbano, e della posizione dell'immobile si è proceduto alla valutazione.

La determinazione delle superfici commerciali-indicazioni e parametri di valutazione, sono state desunte sulla scorta degli elaborati reperiti, ed in relazione alle verifiche in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, sulla planimetria allegata sono state riportate le superfici commerciali dell'immobile oggetto della presente valutazione, applicando alle stesse, ove necessario i relativi coefficienti di ragguaglio.

Calcolare il più probabile valore di mercato, consiste nel considerare gli elementi certi (superfici, e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore di mercato dello stesso.

Si è poi proceduto a ricercare le quotazioni degli immobili avente le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione ed è emerso che il mercato immobiliare nella zona risulta in stagnazione dovuto come precedentemente descritto alla crisi economica, allo spopolamento, all'innalzamento dei tassi di interessi, del contesto urbano, e della posizione dell'immobile, che ha provocato una contrazione del prezzo di mercato degli immobili.

Tutti questi fattori fanno sì che il prezzo di mercato ha subito una diminuzione rispetto al valore a mq. stabilito dall' OMI.

Alla luce di tale analisi, si è ritenuto adeguato applicando una riduzione del **15%** sui prezzi medi dettati dall' OMI. Pertanto, si è preso di riferimento il range dei valori



OMI dell'anno 2025 1° semestre di Cassano allo Ionio per civile abitazione con stato di conservazione normale pari : **Min. 650,00 €/mq. e Max. 950,00 €/mq.** Avremo un Valore Medio di 800,00 €/mq. decurtando del 15% tale valore avremo il **valore di € 680 mq.** per l'appartamento, mentre per il magazzino/deposito avremo un valore dettati dall' OMI per **magazzino/deposito** con stato di conservazione normale pari : Min. 435,00 €/mq. e Max. 520,00 €/mq. Avremo un Valore Medio di 477,50 €/mq. decurtando del 20% tale valore

- Consistenza Immobile: Alloggio mq. 82.00
- Corte di mq. 62.00* 0.30 = 7.40 mq.
- Magazzino Deposito mq. 45,00

Valore Appartamento = mq. 82.00+18.60= mq 100,60 * € 680,00 =

Valore del Compendio sub 1 € 68.408,00

Valore dell'immobile Magazzino mq. 45,00* € 380.00 =

Valore del Compendio sub 2 €17.100,00

Valore complessivo € 68.408,00 + €17.100,00 Valore Totale 85.508,00

Valore complessivo € 85.500,00 - detrazioni per costi sanatorie edilizie pari ad un valore di €15.000,00

Valore del compendio al netto delle detrazioni € 85.500,00-€15.000,00 = 70.500,00 (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia, rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore. Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanto sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione) e così via. Se ne deduce la convinzione che alla stima del valore di mercato può essere riconosciuto il vantaggio di poter reperire con più immediatezza gli ordinamenti del mercato. I dati oggetto della presente valutazione sono scaturiti sia da indagini di mercato svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati ritrovati presso gli enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari all'immobile in oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche.

Le risultanze in tale modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici come agenzie immobiliari come Tecnocasa, Casa.it, Toscano Immobiliare, con sede tra Cassano allo Jonio e Corigliano Rossano che attraverso i riferimenti indicati alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili in oggetto.

Inoltre, sono stati assunti informazioni presso gli uffici finanziari dell'Agenzia del Territorio consultando le quotazioni dell'OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari) ed analizzando i prezzi medi degli atti di compravendita, alla data degli stessi, e alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, (dovuto alla crisi economica, e all'innalzamento dei tassi di interessi), del contesto urbano, della posizione dell'immobile si è proceduto alla valutazione.

La determinazione delle superfici commerciali-indicazioni e parametri di valutazione, sono state desunte sulla scorta degli elaborati reperiti, ed in relazione alle verifiche in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, sulla planimetria allegata sono state riportate le superfici commerciali dell'immobile oggetto della presente valutazione, applicando alle stesse, ove necessario i relativi coefficienti di ragguglio. Calcolare il più probabile



valore di mercato, consiste nel considerare gli elementi certi (superfici, e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore di mercato dello stesso.

Si procede con ricercare le quotazioni degli immobili avente le stesse caratteristiche di quello oggetto di valutazione ed è emerso che il mercato immobiliare nella zona risulta in stagnazione dovuto alla crisi, all'aumento dei tassi di interesse, e al covid, che ha provocato una contrazione del prezzo di mercato degli immobili.

Tutti questi fattori fanno sì che il prezzo di mercato ha subito una diminuzione rispetto al valore a mq. stabilito dall' OMI.

Alla luce di tale analisi, si è ritenuto adeguato applicando una riduzione del **15%** sui prezzi medi dettati dall' OMI. Pertanto, si è preso di riferimento il range dei valori **OMI dell'anno 2025 1° semestre** del Comune di Cassano allo Ionio per civile abitazione con stato di conservazione normale pari : **Min. 650,00 €/mq. e Max. 950,00 €/mq.** Avremo un Valore Medio di 800,00 €/mq. decurtando del 15% tale valore avremo il **valore di € 680 mq.** per l'appartamento, mentre per il magazzino/deposito avremo un valore dettati dall' OMI per **magazzino/deposito** con stato di conservazione normale pari : Min. 435,00 €/mq. e Max. 520,00 €/mq.

Avremo un Valore Medio di 477,50 €/mq. decurtando del 20% tale valore

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 Cassano Allo Ionio, agenzie: Comune di Cassano Allo Ionio, Corigliano-Rossano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,60	0,00	85.500,00	85.500,00



85.500,00 €	85.500,00 €
-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.500,00**

data 08/01/2026

il tecnico incaricato
 Antonio Rosario Arcovio



**Consulenza Tecnica d'Ufficio – Ufficio Espropriazione immobiliare - Tribunale di
Castrovillari Procedimento n. 32/2025**

RELAZIONE DANNI ALLUVIONE

Premessa

Su istanza del professionista delegato alla vendita, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Gaudiano, in data 16/03/2026 ha incaricato lo scrivente esperto di quantificare l'entità degli eventuali danni subiti dall'immobile a seguito dell'alluvione verificatasi nel mese di febbraio 2026 nel comune di Cassano all'Ionio, con particolare riferimento alla zona dei "Laghi di Sibari".

Beni Oggetto di Vendita

Immobile ubicato in Cassano allo Ionio (CS) nel complesso turistico denominato Laghi di Sibari lotto 7B, Trattasi di un piano rialzato della superficie commerciale di 82.00 mq. Attualmente adibito ad appartamento per civile abitazione, in aggiunta all'appartamento spazio di pertinenza che si sviluppa sui tre lati pari a mq circa mq 62,00, completa l'immobile un box deposito seminterrato dal quale si accede da rampa esterna di circa mq 45,00 attualmente occupato da serbatoi che contengono riserva idrica.

Trattasi di appartamento per civile abitazione di tipo economico avente una superficie complessiva di Mq. 82,00, il bene in questione è individuato al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza costruito ad inizio degli anni 80 composto da due piani fuori terra inserito nel complesso turistico ricettivo hotel Oleandro, L'unità immobiliare oggetto della procedura è un appartamento, catastalmente identificato al foglio 69 Part. 255 Sub 1 natura C1 negozi e botteghe, successivamente è stato trasformato in appartamento dove alloggiano i proprietari dell'immobile, annesso allo stesso immobile box deposito seminterrato dal quale si accede da rampa esterna di circa mq 45,00 catastalmente identificato al foglio 69 Part. 255 Sub 2 natura C2 magazzini e locali di deposito.

Valore del compendio al netto delle detrazioni è di €. 70.500,00

Danni subiti dall'immobile a seguito dell'alluvione

Il sottoscritto CTU, previo invio di formale comunicazione alla parte esecutata, Sig. [REDACTED] in data 26/03/2026 si è recato presso l'immobile oggetto della procedura riscontrando quanto segue:

- Appartamento (Piano Rialzato): Al momento del sopralluogo, l'unità abitativa **non** presenta danni derivanti dall'evento calamitoso.
- Magazzino (Piano Seminterrato): Il locale ha subito **danni significativi**. Alla data del rilievo, l'ambiente risulta inaccessibile in quanto ancora invaso dalle acque meteoriche (come da documentazione fotografica allegata).

"Nonostante la temporanea inagibilità del locale seminterrato, è possibile procedere ad una quantificazione dei danni all'immobile. Di seguito si riporta la stima per il ripristino dei locali (superficie di 45 mq), elaborata sulla base dei prezzi medi di mercato aggiornati al 2026 e dei prezzari regionali della Calabria:"

Questa fase comprende la rimozione del fango, l'aspirazione dei liquidi residui, il lavaggio a pressione e la sanificazione degli ambienti.



1. **Rimozione fango e detriti:** per il locale in oggetto, i costi di bonifica specialistica oscillano mediamente tra € 500,00 e € 1.200,00. Considerate le caratteristiche dell'immobile e la gravità dell'evento calamitoso, il costo della bonifica è stimato in circa € **850,00**.
2. **Sanificazione e Asciugatura:** interventi specifici per prevenire la proliferazione di muffe e batteri post-allagamento. Il costo stimato è di circa € **300,00**.
3. **Rifacimento Impianto Elettrico:** a seguito dell'alluvione, l'impianto deve essere sostituito integralmente per motivi di sicurezza (cavi deteriorati e infiltrazioni nelle guaine).
Le attuali tariffe di mercato per il rifacimento a norma di locali simili prevedono un costo di circa € 50,00 a punto luce. Ipotizzando una stima di 15 punti luce in virtù dell'impianto di riserva idrica presente nel locale, il costo del nuovo impianto è valutato in circa € **750,00**. La cifra include il quadro elettrico, i frutti e la certificazione di conformità.
4. **Pitturazione e Trattamenti Pareti:** è fondamentale l'utilizzo di prodotti traspiranti e specifici antimuffa. Preparazione e tinteggiatura: La tinteggiatura standard ha un costo di circa € 10,00/mq, a cui si aggiungono circa € 5,00/mq per il trattamento antimuffa, per un totale di € 15,00/mq.
Calcolo superfici: Perimetro (27,50 ml) * Altezza (2,40 ml) = 66 mq (superficie muraria).
Aggiungendo 45 mq di soffitto, si ottiene una superficie totale di 111 mq.
Spesa stimata: 111 mq * € 15,00/mq = € **1.665,00**.

5. Sintesi della Spesa Stimata

Voci di spesa:

Pulizia, bonifica e sanificazione: € 1.150,00

Rifacimento impianto elettrico: € 750,00

Pitturazione (con trattamento antimuffa): € 1.665,00

Totale stimato danni da alluvione: € 3.565,00

6. Computo finale:

Valore del compendio: € 70.500,00

Detrazioni per costi alluvione: – € 3.565,00

Valore al netto delle detrazioni: € 66.935,00

Corigliano Rossano li 08/04/2026

il CTU

Arch. Antonio Rosario ARCOVIO

In allegato:

- Documentazione Fotografica
- Verbale di Sopralluogo





Foto locale oggetto di Procedura



Foto locale livello raggiunto dall'acqua piovana

