



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIDITALIA S.P.A

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro PAONE

CUSTODE:

Avv. Francesco FASANELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOMENICO STELLA**

CF:STLDNC66E13H579Q

con studio in CROSIA (CS) VIA NAZIONALE,15

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: ingdomenicostella@inwind.it

PEC: domenico.stella.c3744b@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
53/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a VILLAPIANA VIA AGOSTINO PRAINO 18, frazione VILLAPIANA SCALO , della superficie commerciale di **145,86 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di tipo economico, posto al piano quarto (5° f.t.) , interno 12, con "**annesso lastrico solare proiettato sull'appartamento medesimo**", di un fabbricato di maggior consistenza di n°5 p.f.t. + lastrico solare di copertura. E' composto da 5 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(5.85mq)**, un corridoio di **(11,55 mq)**, cucina dalla superficie calpestabile di **(15.85mq)**, soggiorno di **(29.50mq)**, cameretta da **(7,80mq)**, bagno dalla superficie calpestabile di **(7,35mq)**, una camera da letto matrimoniale , cosiddetta: letto 1 dalla superficie utile di **(19.90mq)**; una seconda camera: letto cosiddetto 2, dalla superficie utile di **(16,10mq)**.

La superficie complessiva netta è dunque di **113,90mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **135,60mq**. mentre l'altezza utile di piano è di 3,00ml. Si completa con un balcone perimetrale su due lati dalla superficie complessiva di **34.20mq**. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **145,86mq**, con quote di 1/2 cadauno per i due esegutati: [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra) , interno 12, scala unica , ha un'altezza interna di 3,00ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 140 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA AGOSTINO PRAINO - VILLAPIANA SCALO , piano: 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZ. IN ATTI DAL 27/07/1992 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) notaio Scornajenchi del 26.10.2004 rep. n°70761 in atti dal 28.10.2004 - Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015: Data di presentazione planimetria 17/06/1975 prot. n°0489

Coerenze: Confina con via A. Praino , con il vano-scala condomiale, con altra unità abitativa e con spazio d'isolamento da altri fabbricati residenziali e produttivi.

Sull'ultimo Atto notarile di compravendita, nella descrizione del B. I., oltre all'appartamento al piano 4°, sopra descritto, è riportata la dicitura: " con annesso lastrico solare proiettato sull'appartamento medesimo, con esclusione dei vani ivi esistenti". Ma mentre l'appartamento al piano 4° è regolarmente censito in catasto per come sopra riportato, l'annesso lastrico solare del fabbricato è un unica U.I.U. che riguarda tutta la copertura della palazzina di maggior consistenza, censita al foglio n°41, particella n°140 subalterno n°14, categoria F/5, in ditta [REDACTED] in qualità di costruttori, sin dall'originario accatastamento del fabbricato di maggior consistenza. In altri termini nei due passaggi di proprietà, più avanti riferiti e di cui è stata oggetto, la porzione di lastrico solare, di fatto rimaneva intestata agli

originari proprietari/costruttori; mentre l'appartamento al piano 4°, censito al fg. n°41 p.lla n°140, sub. 11, del N.C.E.U., cambiava correttamente intestatari.

L'intero edificio sviluppa 5 + lastrico solare piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 145,86 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 73.931,92          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.350,19          |
| Data della valutazione:  | 23/11/2024            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 28/08/2024, alla presenza, oltre che dello scrivente CTU, del Custode Giudiziario, il Debitore presente: sig. ██████████ ha consentito l'accesso all'appartamento "de quo" ed al sovrastante lastrico di copertura. Nel corso dell'accesso, l'Esecutato dichiarava di occupare l'appartamento, insieme alla sua famiglia quale residenza primaria, per come risulta peraltro dal certificato di residenza storica che s'allega. (*alleg. n°1*)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 30/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASTROVILLARI ai nn. 1155 di repertorio, trascritta il 18/06/2024 a UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ai nn. Reg. G. 18418/Reg part.15223, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

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

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/10/2011 a firma di NOTAIO CAPPELI Sergio ai nn. 41619/18591 di repertorio, iscritta il 27/10/2011 a CONSERVATORIA COSENZA ai nn. Rep. Gen. 29539 - Reg. part. n°4703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO

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

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 350,60</b>    |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 3.301,50</b>  |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 1.188,54</b>  |
| Millesimi condominiali:   | <b>93 millesimi</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |                     |

Nel corso dell'accesso si è accertato che il fabbricato di maggior consistenza è costituito da n°13 U.I.U. di cui un unico locale magazzino/deposito al piano terra, n°3 appartamenti per i piani: dal primo al quarto ed un lastrico solare al piano 5° di copertura (6° fuori terra). Il CTU ha accertato che è presente un condominio legalmente costituito presso l'Agenzia delle Entrate, con il nominativo di: Condominio TOMMY, c. f. n°94029560789 e con amministratore pro-tempore l'ing. Francesco Pacilio. Per come risulta dagli accertamenti tecnici riportati all'allegato n°6; gli Esecutati risultano essere debitori verso il condominio per la gestione delle spese ordinarie Anno 2024-2025, per la somma di conguaglio pari a: **1.188,54 euro**. L'assemblea condominiale ha altresì approvato per il fabbricato di maggior consistenza dei lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento delle facciate esterne e di una tettoia in copertura, per un totale di **35.500,00 euro**, di cui spetterebbero all'U.I.U. dell'esecutato, con 93 millesimi di proprietà, per l'appartamento al piano 4° ( Tab. A) la quota di **3.301,50 euro** che non sono stati ancora saldati. Più in dettaglio si evidenzia che tali spese di manutenzione delle facciate dell'immobile, non sono state ancora appaltate con regolare contratto e dunque i lavori stessi in mancanza di corrispondenza delle spese da parte di tutti i condomini, potrebbero non essere in realtà appaltati. Ad ogni buon conto, le stesse vengono portate in detrazione, proprio perchè indispensabili a ripristinare il pessimo stato di manutenzione delle facciate del condominio.

Suddetti millesimi sono riferiti esclusivamente all'appartamento al piano 4° (5° f.t.). La copertura a lastrico solare non è individuata come U.I.U. esclusiva, bensì comune a tutta la copertura (*cf: allegato n°6*)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In merito all'ultimo atto di compravendita del B. I. del 26/10/2004, notaio Scornajenchi rep.

n°70761, repertorio n°22887, si fa rilevare che quale oggetto di compravendita è riportato precisamente la seguente dicitura: - "appartamento posto al quarto piano, distinti con l'interno 12, composto da 5 vani catastali, con annesso lastrico solare, proiettato sull'appartamento medesimo".

Mentre l'appartamento al piano quarto è individuato al N.C.E.U. con il foglio n°41, particella n°140 subalterno n°11; per quanto concerne " l'annesso lastrico solare", dagli accertamenti tecnici compiuti dallo scrivente, si è accertato che la copertura è destinata di fatto ad un'unico lastrico solare non praticabile, cui s'accede da un'unico ingresso dal vano-scala condominiale.

Inoltre, dalla tabella millesimale di proprietà (TAB. A) e dai Bilanci Consuntivi, forniti dell'Amministratore condominiale pro-tempore, il CTU ha accertato che il lastrico di copertura, è considerato, alla stregua di un bene comune non censibile, per tutti le sottostanti U.I.U. Non vi è individuata nessuna proprietà esclusiva, espressa eventualmente tramite millesimi di proprietà. Per il lastrico solare, non sono mai state ripartite spese di gestione né di tipo ordinario, né di manutenzione straordinaria per il singolo condomino. In particolare la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento delle facciate e di realizzazione di una tettoia sul lastrico solare di copertura, riportata all'allegato n°6, non presentano alcuna eventuale quota esclusiva per il singolo condomino, relativamente al lastrico di copertura.

Catastalmente l'intera copertura a lastrico solare è individuata al N.C.E.U. come un'unica U.I.U. riportata per come segue: - Foglio n°41, particella n°140 sub. 14, categoria F/5, dalla superficie di 343mq, intestata ai f.l.li: [REDACTED]

[REDACTED] per le quote di 1/2 cadauno, sin dall'originario accatastamento dell'edificio, costituito il 27/07/1992, in qualità di ditta costruttrice del fabbricato di maggior consistenza.

Considerata dunque l'incertezza sull'effettiva titolarità del lastrico solare, il Bene Immobile, verrà di seguito stimato, in via cautelativa, con riferimento all'appartamento al piano 4°; riportato in Catasto Urbano al fg. n°41, particella n°140, subalterno n°11.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni , in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2004), con atto stipulato il 26/10/2004 a firma di Notaio Scornajenchi ai nn. rep. 70761/racc. 22887 di repertorio, registrato il 27/10/2004 a COSENZA ai nn. 6573, trascritto il 27/10/2004 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. reg. gen. 29905 - reg. part. 21.345

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni , in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2004), con atto stipulato il 26/10/2004 a firma di Notaio Scornajenchi ai nn. rep. 70761 - racc. 22887 di repertorio, registrato il 27/10/2024 a COSENZA ai nn. 6573, trascritto il 27/10/2004 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. reg. gen. 29905 - reg. part. 21.345

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di Atto di compravendita (dal 06/12/1992 fino al 26/10/2004), con atto stipulato il 06/12/1992 a firma di notaio Scornajenchi ai nn. rep. n°37786 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. n.ri 28580/24498

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1992 fino al 26/10/2004), con atto stipulato il 06/12/1992 ai nn. rep. 37786 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. n.ri 28580/24498

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI N. **26/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale , rilasciata il 04/05/1970 con il n. PRATICA 26/70 di protocollo, agibilità del 04/06/1976.

Il Nulla - Osta n°26/1970 (Concessione Edilizia) è stato rilasciato, dal Comune di Villapiana, con riferimento al Capo IV, titolo II della Legge n°1150 del 17/08/1942. Invece il successivo Certificato di abitabilità veniva rilasciato in data 04/06/1976, ai sensi delle Leggi sanitarie n°1265 del 27 luglio 1934. Con suddetto Certificato veniva attestata la regolarità del fabbricato di maggior consistenza composta da: locali per attività magazzino/deposito al piano terra + civili abitazione ai piani dal 1° al 3° (4° p.f.t.) , + lastrico solare, in conformità agli elaborati grafici di progetto: piante - sezioni - prospetti che sono risultati allegati alla citata Concessione edilizia. (cfr. alleg. n°4), con lavori iniziati il 12/03/1971 e terminati il 19-05-1975. L'appartamento oggetto di Esecuzione immobiliare è invece posto al piano 4° (5°f.t.), praticamente al piano superiore, per il quale, da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, (cfr. attestazione resa del R.U.P. dell'Ufficio tecnico ed allegata alla presente) non risulta alcun provvedimento autorizzativo sotto il profilo edilizio-urbanistico, quale eventuale variante/autorizzazione a sopraelevazione e/o eventuale domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/85 e s.m.i. (cfr. alleg. n°4)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, in forza di delibera Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adeguato al QTRP - Calabria approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 30/12/2023, l'immobile ricade in zona PSC - immobile ricade in Zona TU4.6 - Ambiti da riqualificare - Marina ai sensi dell'art. n°23 del RET vigente . Norme tecniche di attuazione ed indici: Parametri urbanistici di zona (P.S.C.) Uf = 3,00mc/mq; Hmax = 10,00ml; - Dc confine = H/2 (minima = 5,00ml .- Distanza altri fabbricati minima 10,00ml. da strada = minimo 5,00ml. . Il titolo è riferito solamente al Senza valutare in modo più approfondito, l'indice urbanistico del lotto edificato, si nota che il piano 4° (5° f.t.) è posto ad una quota di 12,50ml > 10ml = hmax . All'epoca di costruzione del fabbricato di maggior consistenza, avvenuta tra il 1971 ed il 1975, il Comune di Villapiana, per come attestato dal Responsabile dell'area tecnica, con Nota del 21.11.2024, era sprovvisto di Strumento Urbanistico. (cfr. Nota dell'allegato n°4) In quel periodo erano vigenti le seguenti leggi urbanistiche nazionali: Legge Urbanistica fondamentale n°1150 del 1942; la cosiddetta "Legge Ponte" n°765 del 1967 ed il D. M. n°1444/1968 sugli Standards urbanistici ed i limiti da rispettare nelle costruzioni. Si ricorda brevemente che la Legge n°1150 aveva introdotto per i Comuni l'obbligo di dotarsi del P.R.G. e del Regolamento edilizio; per i Comuni di piccole dimensioni, in alternativa al PRG, si prevedeva l'approvazione del Piano di fabbricazione. Per come attestato dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale (cfr. alleg. n°4), il primo strumento urbanistico del Comune di Villapiana è stato il Piano di Fabbricazione, approvato solo in data 14/01/1975; dunque posteriormente alla costruzione dell'immobile di maggior consistenza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne la situazione urbanistica/edilizia autorizzativa relativamente alla specifica difformità del piano 4° (5° f. t.), rispetto alla regolarità della restante porzione maggioritaria dell'immobile residenziale, si rimanda a quanto ampiamente esaminato nel paragrafo specifico.

Con riferimento alla situazione catastale dell'annessa porzione del lastrico solare proiettata sull'appartamento medesimo, il CTU ribadisce che in catasto urbano non è individuata in modo specifico: in effetti è censito il lastrico solare complessivo della copertura del fabbricato,

comprendente anche la porzione in oggetto, in un'unica U.I.U. riportata al foglio n°41 particella n°140 subalterno n°14 categ. F/5, intestata ai f.lli [REDACTED] del N.C.E.U. del Comune di Villapiana.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti agli atti, compiuti presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha potuto accertare che il piano 4° ed ultimo (5° f. t.) della palazzina residenziale di maggior consistenza, ove è posto l'appartamento in oggetto, è risultato privo sia di autorizzazione edilizia e/o Variante, che di eventuale domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della Legge n°47/85, né dell'art. n°39 della L. n°724.94, né dell'art. n°32 del D.L. n°269/2003. e s.m.i., per come risulta dalla Nota rilasciata dal R.U.P. geom. Domenico Armentano con prot. n°22535 del 12.11.2024. Dagli atti acquisiti: Con la Concessione edilizia (n°26/1970) ed i relativi elaborati grafici allegati ed il successivo certificato di abitabilità (Anno 1976), si è accertato la regolarità edilizia/urbanistica dei primi n°4 piani fuori + lastrico solare di copertura del fabbricato di maggior consistenza. Il piano 5° f. t., ove è posto il B. I. in questione, non è presente sugli elaborati grafici esecutivi, allegati alla citata Concessione edilizia. L'U.I.U. al piano IV° f. t. del fabbricato di maggior consistenza, si trova comunque nelle condizioni di poter eventualmente presentare domanda di sanatoria, ai sensi dell'art. n°46, comma quinto del D.P.R. n°380.01. A tale proposito si fa presente che nell'atto notarile di provenienza è riportato, quale titolo autorizzativo, la Concessione edilizia n°26/1970. In altri termini l'aggiudicatario potrà presentare entro 120gg, dall'aggiudicazione, domanda di sanatoria, per il B. I. in questione, poichè non si trova nelle condizione di Nullità dell'atto di provenienza, ai sensi dell'art. n°46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001. Anno di costruzione - Dagli accertamenti compiuti dal CTU è risultato che il piano 4° ed ultimo (5° f.t) + lastrico solare soprastante, sono stati realizzati nel medesimo periodo in cui è stata realizzata la porzione sottostante, vale a dire tra il 1971 ed il 1975. Tale affermazione trova riscontro nella circostanza che la planimetria catastale del Bene Immobile al piano 4° in trattazione, risulta censito al fg. n°41 p.lla n°140, subalterni n°11, sin dall'impianto catastale originario: con data di presentazione: 17/06/1975 prot. n°489 del N.C.E.U. del Comune di Villapiana. (cfr. alleg. n°5 note riportate sulla visura e sulla planimetria catastali, dell'U.I.U. oggetto di esecuzione) . Inoltre il certificato d'abitabilità riporta che i lavori sono iniziati il 12.03.1971 e sono terminati il 19/05/1975. (cfr. alleg. n°4 - agibilità e alleg. n°5 accatastamento) Tale circostanza peraltro è in netto contrasto con quanto attestato successivamente dal Comune di Villapiana, che in data 04/06/1976, in seguito ai sopralluoghi effettuati in data 21/05/76 e 31/05/1976, rilasciava il Certificato di Abitabilità, per suddetto fabbricato specificando che era composto dai seguenti piani: terra, primo, secondo e terzo, come da consistenza prevista nel Nulla-Osta per la realizzazione di lavori edili, n°26 rilasciato il 04.05.1970. In altri termini viene da chiedersi: se in catasto il piano 5° (f. t.) in questione era già stato censito nell'anno 1975, come mai i tecnici comunali, con sopralluogo effettuato l'anno successivo (1976), in fase di rilascio dell'abitabilità, non si accorgevano della presenza dell'ulteriore piano in sopraelevazione realizzato? Volendo procedere alla richiesta di una sanatoria, ai sensi dell'art. n°36 del D.P.R. n°380/2001, il CTU fa altresì rilevare che l'intervento edilizio di sopraelevazione del piano IV° è difforme alle Norme urbanistiche-edilizie, sia con riferimento all'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio (1971-1975), che con riferimento alle Norme urbanistiche attualmente vigenti (PSC). Avendo accertato che la sopraelevazione abusiva in trattazione è stata realizzata tra il 1971 ed il 1975, il CTU chiarisce che suddetto piano abusivo avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alla disposizione di seguito indicate: - Art. n°31 e seguenti della Legge n°47/1985, relativi ad immobili ed opere abusive ultimate entro la data del 1/10/1983. Infine il CTU, ha accertato che il Comune di Villapiana non ha emesso alcun ordine di demolizione per suddetto piano abusivo in sopraelevazione; nè tantomeno ha sanzionato l'abuso edilizio al momento in cui i suoi tecnici, effettuavano un'ispezione (anno 1976) per

il rilascio di Abitabilità. Costi di regolarizzazione - Trattandosi di un abuso realizzata tra il 1 settembre del 1967 ed il 31 gennaio del 1977, cioè prima dell'entrata in vigore della Legge n°10.1977, cosiddetta Bucalossi; tenuto conto che, il Comune di Villapiana non ha comunque emesso alcun Ordine di demolizione per la sopraelevazione in questione; tenuto altresì conto di quanto previsto all'art. n°36 del D.P.R. n°380.2001 in caso di assenza di Permesso di costruire e/o di parziale difformità, l'oblazione per il contributo del costo di costruzione è dovuto in misura doppia. In definitiva il CTU ritiene che l'eventuale presentazione di un domanda di sanatoria da parte dell'aggiudicatario avrebbe, in sintesi, un costo totale quantificato in circa 7.000,00 euro. Tutto ciò esaminato il CTU procederà comunque alla stima dell'appartamento, con il confronto con altri B. I. similari ed applicando una congrua decurtazione in funzione delle sue difformità, sopra descritte. (normativa di riferimento: LEGGE 47/85 - D.P.R. n°380/2001 e S.m.i. )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il fabbricato in conglomerato cementizio armato di maggior consistenza è privo di collaudo statico ai sensi dell'art. n°67, del D.P.R. n°380.2001 e s.m.i. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

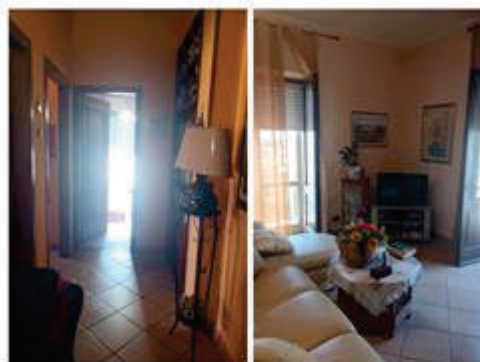
Costi di regolarizzazione:

- contributo per costo di costruzione + oneri di urbanizzazione + diritti di segreteria della sanatoria edilizia si calcolo in modo forfettario : €.7.000,00
- Collaudo statico in sanatoria ai sensi dell'art. n°67 del D.P.R. N°380.2001 - : €.1.500,00



PROC. ESPEC. N°53/2024 - RILIEVO FOTOGRAFICO DETTAGLIO F. CO. IN UN'A. FINITO IN A. VILLAPIANA  
OVE È POSTO AL PIANO 1° APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE - RINNEVA CALDAIA BUVALE + RAGATORI  
IN ALLUMINIO

*Impianto termico con caldaia a gas*



PROC. ESPEC. N°53/2024 - RILIEVO FOTOGRAFICO (IN UNO) APPARTAMENTO AL PIANO 1° - RIPRESA INGRESSO  
BODICINO - CUONA

*Interno appartamento*



PROC. ESSE. N°153/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA BAGNO

PROC. ESSE. N°153/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA BAGNO E SOGGIORNO

*Interno appartamento*

*Interno appartamento*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne la titolarità si fa rilevare che nell'atto di compravendita è indicato quale oggetto di compravendita: l'appartamento al piano quarto, " con annesso il lastrico solare, proiettato sull'appartamento medesimo". In realtà suddetta porzione di lastrico solare, non è individuata in catasto. Di fatto l'intera copertura della palazzina è a lastrico solare, intestata in catasto alla ditta f.lli: [REDACTED] quali costruttori del fabbricato di maggior consistenza. Per ciò che riguarda l'appartamento presenta leggere difformità, nella distribuzione dei vani interni e nella posizione di alcune aperture esterne e nelle dimensioni dei balconi perimetrali. (normativa di riferimento: Art. 29 Comma 1 bis. Legge n°52/1985 e s.m.i. di cui al D. L. n°78.2010 (conformità catastale))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si dovrebbe procedere alla regolarizzazione della situazione del lastrico solare con un frazionamento dell'unico lastrico solare esistente, in tre (3), porzioni nel rispetto delle sagome dei sottostanti appartamenti, tramite la procedura docfa con successiva rettifica dell'intestataro tramite istanza di rettifica . Successivamente si procede con ulteriore a variazione catastale per diversa distribuzione dei vani interni e modifica delle aperture dell'appartamento al piano quarto.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per frazionamento dell'intero lastrico solare + rettifica intestazione titolarità : €500,00
- variazione catastale per diversa distribuzione dei vani interni + modifica delle aperture esterne appartamento al piano 4°: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



PROC. ESSEC. N°193/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO ESTERNO F. ED. IN VIA A. PRAINO 18 A VILLAPIANA  
SICULO - VISTA DA VIA A. PRAINO FACCIATE LATI SUD ED EST CON INGRESSO APPARTAMENTO AL 4°  
PIANO IN DOGGETTO.

*VISTA DA VIA A. PRAINO LATO SUD*

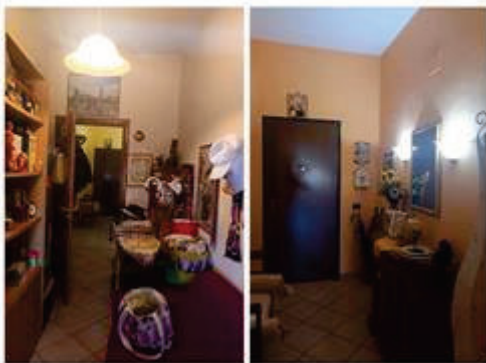


PROC. ESSEC. N°193/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CAMERETTA.



PROC. ESSEC. N°193/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CAMERE DA LETTO

PROC. ESSEC. N°193/2024 - RILEVIO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CAMERA DA LETTO



PROC. ESSE. N°31/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - ESPRESA INGRESSO E CAMERETTA



PLANIMETRIA APPARTAMENTO AL PIANO 4°

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VILLAPIANA VIA AGOSTINO PRAINO 18, FRAZIONE VILLAPIANA  
SCALO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLAPIANA VIA AGOSTINO PRAINO 18, frazione VILLAPIANA SCALO , della superficie commerciale di **145,86** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di tipo economico, posto al piano quarto (5° f.t.) , interno 12, con "**annesso lastrico solare proiettato sull'appartamento medesimo**", di un fabbricato di maggior consistenza di n°5 p.f.t. + lastrico solare di copertura. E' composto da 5 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(5.85mq)**, un corridoio di **(11,55 mq)**, cucina dalla superficie calpestabile di **(15.85mq)**, soggiorno di **(29.50mq)**, cameretta da **(7,80mq)**, bagno dalla superficie calpestabile di **(7,35mq)**, una camera da letto matrimoniale , cosiddetta: letto 1 dalla superficie utile di **(19.90mq)**; una seconda camera: letto cosiddetto 2, dalla superficie utile di **(16,10mq)**.

La superficie complessiva netta è dunque di **113,90mq**, quella coperta lorda dell'appartamento è di **135,60mq**, mentre l'altezza utile di piano è di 3,00ml. Si completa con un balcone perimetrale su due lati dalla superficie complessiva di **34.20mq**. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **145,86mq, con quote di 1/2 cadauno per i due esegutati:** [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto (5° fuori terra) , interno 12, scala unica , ha un'altezza interna di 3,00ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 140 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA AGOSTINO PRAINO - VILLAPIANA SCALO , piano: 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZ. IN ATTI DAL 27/07/1992 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) notaio Scornajenchi del 26.10.2004 rep. n°70761 in atti dal 28.10.2004 - Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015: Data di presentazione planimetria 17/06/1975 prot. n°0489

Coerenze: Confina con via A. Praino , con il vano-scala condomiale, con altra unità abitativa e con spazio d'isolamento da altri fabbricati residenziali e produttivi.

Sull' ultimo Atto notarile di compravendita, nella descrizione del B. I., oltre all'appartamento al piano 4°, sopra descritto, è riportata la dicitura: " con annesso lastrico solare proiettato sull'appartamento medesimo, con esclusione dei vani ivi esistenti". Ma mentre l'appartamento al piano 4° è regolarmente censito in catasto per come sopra riportato, l'annesso lastrico solare del fabbricato è un unica U.I.U. che riguarda tutta la copertura della palazzina di maggior consistenza, censita al foglio n°41, particella n°140 subalterno n°14, categoria F/5, in ditta [REDACTED] in qualità di costruttori, sin dall'originario accatastamento del fabbricato di maggior consistenza. In altri termini nei due passaggi di proprietà, più avanti riferiti e di cui è stata oggetto, la porzione di lastrico solare, di fatto rimaneva intestata agli originari proprietari/costruttori; mentre l'appartamento al piano 4°, censito al fg. n°41 p.lla n°140, sub. 11, del N.C.E.U., cambiava correttamente intestatari.

L'intero edificio sviluppa 5 + lastrico solare piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



PROC. ESEC. N°10/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO ESTERNO F TO IN VIA S. PRIMO 18 A VILLAPANA SCALO. VISTA FACCIATE LATI: OVEST E NORD DEL FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA.



PROC. ESEC. N°10/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA BAGNO E BIODORINO.

PROC. ESEC. N°10/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO ESTERNO F TO IN VIA S. PRIMO 18 A VILLAPANA OVE E PUESTO AL PIANO 4° APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE.

*FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA VISTA ESTERNO  
DEI LATI: NORD ED OVEST*

*APPARTAMENTO AL PIANO 4° VISTA INTERNO*



PROC. ESEC. N°10/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CUCINA.

*APPARTAMENTO AL PIANO 4° - VISTA INTERNO  
CUCINA*



PROC. ESEC. N°10/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO ESTERNO F TO IN VIA S. PRIMO 18 A VILLAPANA OVE E PUESTO AL PIANO 4° APPARTAMENTO IN TRATTAZIONE - RIPRESA DEI BALCONI PERIMETRALI LATI: SUD ED EST.

*APPARTAMENTO AL PIANO 4° VISTA BALCONI  
PERIMETRALI LATI: SUD ED EST*



PROG. 8382 - N° 18.204 - RILEVATO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CORRIDOIO  
CAMERETTA

*APPARTAMENTO AL PIANO 4° - VISTA INTERNO  
CAMERA + CORRIDOIO*



PROG. 8382 - N° 18.204 - RILEVATO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - RIPRESA CAMERA DA LETTO

*APPARTAMENTO AL PIANO 4° - VISTA INTERNO  
CAMERA MATRIMONIALE*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono TREBISACCE - CASSANO ALLO IONIO ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA DI VILLAPIANA - CENTRO STORICO .



*SPIAGGIA E MARE DI VILLAPIANA BANDIERA BLU*



*CHIESA MADRE CENTRO STORICO DI VILLAPIANA*



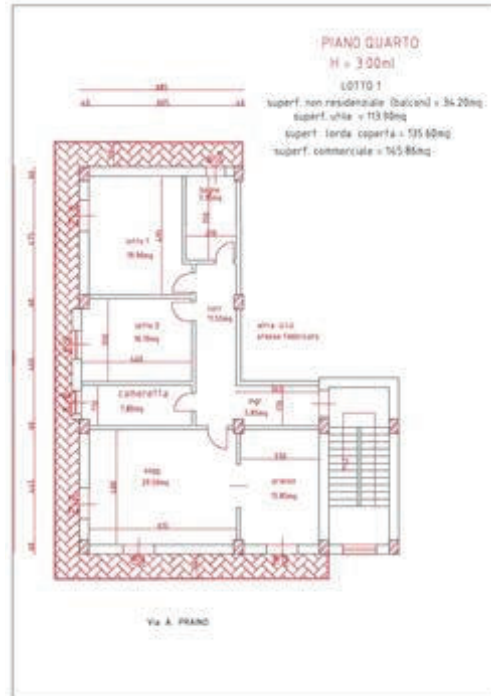
CENTRO STORICO

| PIANO 4° - APPARTAMENTO IN VIA S. PRANO, 18 - PIANO 4° - VILLAPIANA |                                 |                                   |                                       |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| PIANO QUARTO  | Superf. utile (m <sup>2</sup> ) | Superf. coperta (m <sup>2</sup> ) | Superf. commerciale (m <sup>2</sup> ) |
| ingresso  | 0,80mq                          | 7,00mq                            | 1,00                                  |
| corridoio   | 11,00mq                         | 10,00mq                           | 1,00                                  |
| stanza  | 10,00mq                         | 10,00mq                           | 1,00                                  |
| spogliatoio   | 2,00mq                          | 2,00mq                            | 1,00                                  |
| bagno 1   | 10,00mq                         | 10,00mq                           | 1,00                                  |
| bagno 2   | 10,00mq                         | 10,00mq                           | 1,00                                  |
| comodino  | 7,00mq                          | 8,00mq                            | 1,00                                  |
| terrace   | 2,00mq                          | 8,00mq                            | 1,00                                  |
| totale  | 52,80mq                         | 57,00mq                           | 8,00mq                                |
| totale  | 110,00mq                        | 120,00mq                          | 1,00                                  |
| totale  | 20,00mq                         | 24,00mq                           | 8,00                                  |
| totale superficie commerciale                                       |                                 |                                   | 1,00,00mq                             |

CONSISTENZA APPARTAMENTO AL PIANO 4°



FABBRICATO DI MAGGIOR CONSISTENZA IN VIA S. PRANO 18 IN VILLAPIANA SCALO (CN) E' POSITO AL PIANO 4° APPARTAMENTO SOGGETTO DI EXEC. IMMOB. IN VIGORE CON ESPORTE SUI LATI SUD ED EST



RILIEVO SATELLITARE CON INDIVIDUATO FABBRICATO DI  
MAGGIOR CONSISTENZA VIA PRAINO 18 VILLAPIANA  
SCALO

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- verde attrezzato
- campo da tennis



COLLEGAMENTI

|                            |          |            |
|----------------------------|----------|------------|
| superstrada distante 500ml | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| ferrovia distante 700ml    | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| autobus distante 1km       | mediocre | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |            |
|-------------------------|-------------------------|------------|
| esposizione:            | mediocre                | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| panoramicità:           | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| livello di piano:       | mediocre                | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione:  | mediocre                | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità:             | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità dei servizi:    | mediocre                | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di tipo economico, posto al piano quarto, interno 12 , con "**annesso lastrico solare proiettato sull'appartamento medesimo**", di un fabbricato di maggior consistenza in conglomerato cementizio armato, di n°5 p.f.t. + lastrico solare di copertura, composto da 5 vani così articolati: un ingresso con superficie utile di **(5.85mq)**, un corridoio di **(11,55mq)**, cucina dalla superficie calpestabile di **(15.85mq)**, soggiorno di **(29.50mq)**, cameretta da **(7,80mq)**, un bagno dalla superficie calpestabile di **(7,35mq)**, camera da letto matrimoniale , cosiddetta: letto 1 dalla superficie utile di **(19.90mq)**; una seconda camera: letto cosiddetto 2, dalla superficie utile di **(16,10mq)**. La superfie complessiva netta è di 133,90mq.

La superficie coperta lorda dell'appartamento è di **135,60mq.** mentre l'altezza utile di piano è di 3,00ml. Si completa con un balcone perimetrale su due lati dalla superficie complessiva di **34.20mq.**

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è dunque di **145,86mq,** con quote di 1/2 cadauno per i due esecutati: [REDACTED]

**Coerenze:** Sui lato nord, est e sud l'appartamento confina con spazio di distacco da strada e da altri fabbricati; mentre sul lato ovest confina con il vano-scala condominiale.

Inferiormente con l'appartamento al piano terzo del fabbricato di maggior consistenza di altra ditta; mentre superiormente con il lastrico solare.

**Anno di costruzione : 1971- 1975**

Caratteristiche costruttive: L'immobile di maggior consistenza, composto da n°5 piani fuori terra + lastrico solare, è stato realizzato con una struttura in conglomerato cementizio armato, con i solai dei piani di tipo misto in latero-cemento e travetti di tipo prefabbricato. Il vano-scala condominiale è privo di ascensore.

Opere di finiture: Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e successivamente tinteggiato con pittura al quarzo, ma in pessimo stato di manutenzione. In dettaglio si fa rilevare che i frontalini dei balconi aggettanti sono stati oggetto di lavori di spicconatura preliminari ad necessario intervento di ripristino complessivo della strutturale in conglomerato cementizio armato con rifacimento complessivo degli intonaci delle facciate.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in greès-ceramico, con porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso di tipo blindato, pareti e soffitti sono completamente intonacati e successivamente tinteggiati con pittura al quarzo in appena sufficiente stato di manutenzione. Gli infissi interni sono del tipo in alluminio ad ante doppie con vetri doppie e persiane esterne, anch'esse in alluminio anodizzato, a doppie ante.

Le ringhiere dei balconi sono di tipo metallico in mediocre condizioni di manutenzione. Il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo commerciale a " tutte pareti".

Complessivamente l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione appena accettabili; verosimilmente non è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia nè di manutenzione straordinaria nel corso degli anni e si trova verosimilmente nelle medesime condizioni dell'epoca di realizzazione, risalente agli inizi degli anni '70.

Impianto elettrico: è dotato di un quadro con a monte un interruttore differenziale, da 0,003A, seguito a cascata da altri interruttori magneto-termici a protezione delle singole linee, separate per l'illuminamento e la forza motrice con prese a spine, con condutture in pvc, montate a parete sottotraccia. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, così come previsto dal D. M. n°37/2008.

Impianto termico: E' costituito da una vecchia caldaia standard di tipo murale montata a parete sul balcone lato nod alimentata a gas-metano. I terminali sono costituiti da radiatori in alluminio, montati a parete, in tutti i vani dell'appartamento, con impianto di distribuzione formato da condutture in polietilene. L'impianto di riscaldamento è funzionante, ma la caldaia è priva di scheda tecnica e del libretto delle manutenzioni e d'uso, ai sensi del D. lgs. 102.2014, ex D.P.R. n°412.93. E' altresì presente nella cucina, uno split a parete, ad inverter per il riscaldamento/raffrescamento.

L'appartamento è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi del D. L. n°63.2013 ed al D.M. 26.06.2015 e s.m.i.

L'appartamento presenta condizioni di aerazione ed illuminazione in grado di fornire un corretto ricambio d'aria naturale ed un adeguato grado d'illuminazione naturale. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno.

Nel corso dell'accesso lo stato di manutenzione è apparso appena sufficiente; sono presenti alcune tracce di muffe miste ad infiltrazioni di umidità e/o d'acqua su alcune pareti/soffitti dell'appartamento, provenienti dal sovrastante lastrico solare, sia in corrispondenza dell'angolo lato ovest del soggiorno, che in corrispondenza del soffitto del bagno.

A seguito delle verifiche tecniche, compiute presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020, che il fabbricato di maggior consistenza, sito in via A. Praino 18, in VILLAPIANA SCALO, di cui fa il B. I. in oggetto, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, nè è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

CONSISTENZA:

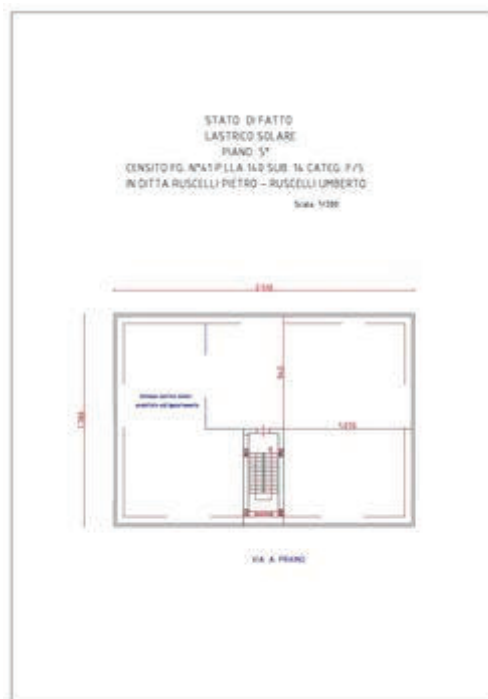
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione   | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento per abitazione economica (A/3) -   | 135,60        | x | 100 %  | = | 135,60        |
| balconi appartamento al piano 4° - (viste le difformità edilizie sopra descritte, in via cautelativa, non si riporta nel calcolo la porzione di lastrico solare al piano 5° | 34,20         | x | 30 %   | = | 10,26         |
| <b>Totale:</b>  | <b>169,80</b> |   |        |   | <b>145,86</b> |



Scheda catastale del lastrico solare di copertura di maggior consistenza



Planimetria stato di fatto del lastrico solare di copertura della palazzina di maggior consistenza



rilievo fotografico del lastrico solare di copertura di maggior consistenza



PROC. ESEC. N. 53/2024 - RILEVO FOTOGRAFICO INTERNO APPARTAMENTO AL PIANO 4° - ESPRESA GIULIA SOGGIORNI

Appartamento al piano 4° (5° f.t.)

## 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: 26/09/2024

Fonte di informazione: Idealista - codice annuncio 25084448

Descrizione: Appartamento composto da: ingresso salone, soggiorno con balcone, spaziosa cucina, 2 letti, una camera-studio, un bagno

Indirizzo: via della Gardenie 87 - VILLAPIANA

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2024

Fonte di informazione: Idealista codice n°26245388

Descrizione: Quadrilocale in vendita- 4 Locali, un bagno piano secondo senza ascensore

Indirizzo: via Nazionale S. S. 92 - VILLAPIANA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2024

Fonte di informazione: idealista - Codice n°27743695

Descrizione: tri-locale, 2 bagni un balcone al piano 2° senza ascensore

Indirizzo: in via degli Oleandri 2 - VILLAPIANA

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 526,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2024

Fonte di informazione: casa.it - Cod. Rif. n°352004

Descrizione: appartamento al piano 1° composto da: ingresso, corridoio, ampia cucina e sala da pranzo, 2 camere da letto, bagno con finestra, no ascensore

Indirizzo: via Nazionale a VILLAPIANA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: monoparametrica, di seguito descritta, il CTU nel primo step dell'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione di n°4 "comparabili", da cui si è determinato il seguente valore medio del prezzo di compravendita:  $(833,33 + 600,00 + 526,67 + 850,00)€/mq / 4 = 2.810€/mq/4 = 702,50€/mq$ .

Con un secondo step di indagine, si è riscontrato che l'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo II semestre 2023, nella fascia suburbana: VILLAPIANA LIDO - VILLAPIANA SCALO - Codice di zona: E1 - Destinazione: residenziale - Tipologia edilizia prevalente: (A/3) Abitazione di tipo economico, in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: valore minimo **780€/mq** e valore max: **1.150€/mq**; da cui scaturisce un valore medio pari a:  $(780 + 1.150)€/mq/2 = 965,00€/mq$ . (cfr. valori O.M.I. allegato n°7).

Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio:  $(965,00 + 702,50)€/mq/2 = 833,75€/mq$ .

Infine applicando l'ulteriore "aggiustamento", per la tipologia edilizia prevalente categoria A/3, con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche del B.I. si ha:

- 1) - Coefficiente di panoramicità: . . . . . 1,0;
- 2) - Coefficiente tipologia costruttiva - c.c.a.: . . . . . 0,98;
- 3) - Coefficiente qualità di opere di finiture interne: . . . . . 0,97;
- 4) - Coefficiente di piano: 4° piano con vano-scala senza ascensore: 0,95;
- 5) - Coefficiente livello impiantistica: . . . . . 0,96;
- 6) - vetustà: . . . . . 0,88;
- 7) - stato di manutenzione generale: . . . . . 0,90;

Da cui si ottiene il seguente coefficiente globale:  $1,0 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,88 \times 0,90 = 0,687$  (approssimato)

$0,687 \times 833,75€/mq = 572,00€/mq$  (approssimato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,86 x 572,00 = **83.431,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.431,92**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.431,92**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del Bene Immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni, aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella medesima zona, per addivenire al più probabile valore di mercato. La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste di aste giudiziarie e /o di siti internet specializzati in compravendite immobiliari. Sono state altresì acquisite

informazioni dirette, presso agenzie immobiliari della zona, L'ampio range con cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione. L'indagine di mercato è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I. per il Comune di VILLAPIANA.

Il CTU ha quindi effettuato un'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato della zona, con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Infine si è provveduto con un'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi, delle caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , ufficio del registro di CASTROVILLARI , conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA , ufficio tecnico di VILLAPIANA , agenzie: VILLAPIANA , osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: Agenzie immobiliari di VILLAPIANA e dintorni

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 | 145,86      | 0,00            | 83.431,92          | 83.431,92          |
|    |              |             |                 | <b>83.431,92 €</b> | <b>83.431,92 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamato dall'art. n°720 del Codice Civile, postula che il frazionamento di un bene immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun condividente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero.

Nel caso in trattazione i due proprietari, coniugi, con quota (1/2 cadauno) del B. I. in trattazione, sono entrambi Debitori. In ogni caso, considerata la collocazione dell'ingresso rispetto al vano-scala condominiale, la distribuzione dei vani interni, la superficie e la sagoma stessa, il CTU può asseverare che il Bene Immobile non è divisibile. Dunque non è possibile procedere alla vendita di una sola quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.931,92**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>10%</b> 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: | <b>€. 7.393,19</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:  | <b>€. 1.188,54</b>  |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 65.350,19</b> |

data 23/11/2024

il tecnico incaricato  
DOMENICO STELLA